

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Ingman Baltic Sea Finance OÜ

registrikood: 12839050

Aadress: Ahtri tn 6a-32

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10151

telefon: +372 6440326

faks: +372 6440317

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

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	10
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 8 Laenunõuded	12
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 10 Laenukohustised	14
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 12 Võlad töövõtjatele	15
Lisa 13 Osakapital	15
Lisa 14 Müügitulu	15
Lisa 15 Muud äritulud	15
Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 18 Tööjõukulud	16
Lisa 19 Intressitulud	17
Lisa 20 Intressikulud	17
Lisa 21 Seotud osapooled	17
Lisa 22 Tegevuse jätkuvus	19
Aruande allkirjad	20
Vandeaudiitori aruanne	21

Tegevusaruanne

Tegevusaruanne

Oy Ingman Group Ab kontserni kuuluv ettevõtte OÜ Ingman Baltic Sea Finance on asutatud 23.04.2015, mis on samasse kontserni kuuluva Soomes registreeritud ettevõtte Oy Ingman Finance Ab tütar-ettevõtte. Ettevõtte põhitegevuseks on valdusfirmade tegevus ja investeerimine kinnisvaraga tegelevatesse ning teistes valdkondades tegelevatesse ettevõtetesse. 2022 aastal uusi investeeringuid ei tehtud, kuid tegevus jätkus olemasolevate investeeringute osas või tehti täiendavaid sisse makseid olemasolevatesse investeeringutesse. Ettevõtte on osalused seisuga 31.12.2022 järgmistes ettevõtetes:

- Sääse Korteriid OÜ osalusega 40%, mis tegeleb Mustamäel asuva kortermaja välja rentimisega.
- 1Home Group AS osalusega 23,13% on Baltikumi suurim erakapitalil põhinev tudengimajutust pakkuv ettevõtte, mille põhitegevuseks on kinnisvara arendamine ning opereerimine.
- Valgre Residence OÜ osalusega 25%, mille tegevusalaks on kortermajade arendamine Pärnus asuval 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.
- OÜ PKO Holding osalusega 40,51%, mis on valdusettevõtte. Ettevõttele kuulub AS PK Oliver 100% osalusega, mis tegeleb hakkepuidu tootmisega ja müümisega Baltikumi.

Aruandeaasta müügitulu oli 867 € (2021: 1067 €) ning kahjum oli 46 661 € (2021: 113 459 €). Ettevõttes oli 1 töötaja ning palgakulu oli 44 384 €. Juhatuse liikmele maksti juhatusel liikme tasu brutosummas 13 800 €.

2023. aastal plaanitakse tegevust jätkata olemasolevate investeeringute osas. Lisaks otsitakse ka uusi investeerimisvõimalusi. Sellel majandusaastal COVID-19 pandeemia mõjusid majandustegevusele ei ole. Seda, kas alanud sõda Ukrainas mõjutab majandustegevust on raske hinnata, kui aga mõjutab, siis läbi seotud ettevõtete.

OÜ Ingman Baltic Sea Finance olulisemad suhtarvud olid:

	2022	2021
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,41	0,44
Omakapitali määr	0,13	0,13
EBITDA	-50 484 €	-153 736 €

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja= käibevara/lühiajaline võlgnevus

Omakapitali määr = omakapital kokku/varad kokku

EBITDA= ärikasum (kahjum enne amortisatsiooni)

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	513 877	865 762	
Nõuded ja ettemaksed	1 931 395	1 969 466	2,3
Kokku käibevarad	2 445 272	2 835 228	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	3 195 843	3 195 843	4,5,6
Finantsinvesteeringud	195 601	195 601	7
Nõuded ja ettemaksed	934 009	944 699	2
Kinnisvarainvesteeringud	91 529	251 063	9
Materiaalsed põhivarad	0	128	
Kokku põhivarad	4 416 982	4 587 334	
Kokku varad	6 862 254	7 422 562	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	5 942 330	6 467 465	10
Võlad ja ettemaksed	38 038	26 550	11,12
Kokku lühiajalised kohustised	5 980 368	6 494 015	
Kokku kohustised	5 980 368	6 494 015	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	120 000	120 000	13
Ülekurss	8 800 000	8 800 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-7 991 453	-7 877 994	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-46 661	-113 459	
Kokku omakapital	881 886	928 547	
Kokku kohustised ja omakapital	6 862 254	7 422 562	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	867	1 067	14
Muud äritulud	109 532	0	15
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-72 000	-72 000	16
Mitmesugused tegevuskulud	-25 615	-28 387	17
Tööjõukulud	-62 738	-54 185	18
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-4 194	-19 988	9
Muud ärikulud	-530	-231	
Ärikasum (kahjum)	-54 678	-173 724	
Intressitulud	94 193	149 517	19
Intressikulud	-86 176	-89 252	20
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-46 661	-113 459	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-46 661	-113 459	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Ingman Baltic Sea Finance (edaspidi: Ettevõtte) 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile.

Ettevõtte on koostanud 2022. aasta kohta väikeettevõtja lühendatud aastaaruande, mis on koostatud vastavalt RTJ 15 §59 nõuetele.

Ettevõtte kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1.

Ettevõtte 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.

Vigade korrigeerimine

Olulisi eelmiste perioodide aruannetes avastatud vigu korrigeeritakse tagasiulatavalt. Eelmise perioodi võrdlusandmeid korrigeeritakse vea mõju võrra. Juhul kui viga tehti üle-eelmisel või veel varasemal perioodil, korrigeeritakse vea mõju võrra eelmise perioodi varade, kohustuste ja jaotamata kasumi algsaldosid.

2022.a. korrigeeriti tagasiulatavalt 2021.a. kajastatud osaliselt materiaalsel põhivara jääkväärtuse korrigeerimist kinnisvarainvesteeringuks.

Vigade korrigeerimise mõju on esitatud alljärgnevas tabelis:

Lisarea nimetus	31.12.2021	Muutus	31.12.2021
Kinnisvarainvesteeringud	242 070	8 993	251 063
Materiaalne põhivara	9 121	-8 993	128
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-7 877 994	0	-7 877 994
Aruandeaasta kassum (kahjum)	-113 459	0	-113 459

Finantsvarad

RTJ3 "Finantsinstrumendid" loetleb finantsvaraks: raha, lepingulist õigust saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (näiteks nõuded ostjate vastu), lepingulist õigust vahetada teise osapoollega finantsvarasid potsensiaalselt kasulikel tingimustel ja teise ettevõtte omakapitali instrumente.

Ettevõtte aastaaruandes on finantsvaradeks: raha pangakontol, lühi- ja pikaajalised laenunõuded ja intressid ning ettemaksed teenuste eest.

Finantsvara võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud raha või mitterahalise 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 osapoolle üle varadest tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaradega seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Raha ja rahalähenditena kajastatakse bilansis pangas oleva arvelduskonto jääki.

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% tütar-ettevõtte hääleõigusest, mis tähendab, et emaettevõttel on võime otsustada tütar-ettevõtte 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 õiglasel 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 akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust 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
Muu inventar	2,5.a.-5.a.

Finantskohustised

RTJ3 "Finantsinstrumendid" loetleb finantskohustiseks: lepingulist kohutust tasuda teisele osapooltele raha või muid finantsvarasid või vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kahjulikel tingimustel.

Ettevõtte aastaaruandes on finantskohustisteks: saadud laenud ning nendelt kogunenud intressid, võlad tarnijatele, võlad töövõtjatele ja maksuvõlad.

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki otseselt kaasnevaid kulutusi.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

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

Eraldisi kajastatakse juhul, kui ettevõtte on enne aruandekuupäeva tekkinud juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, eraldise realiseerumise ressursside väljamineku näol on tõenäoline (üle 50%) ning eraldise suurus on usaldusväärselt mõõdetav.

Eraldise realiseerumisega kaasnevaid kulutusi hinnatakse aruandekuupäeva seisuga ning eraldise suurust hinnatakse uuesti igal aruandekuupäeval. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt rohkem kui ühe aasta pärast, kajastatakse seda diskonteeritud nüüdisväärtuses. Diskonteerimisel võetakse aluseks sarnaste kohustuste suhtes turul valitsev intressimäär.

Tingimuslik kohustus on võimalik või eksisteeriv kohustus, mille realiseerumine ei ole tõenäoline (alla 50%) või mille suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega mõõta. Tingimuslike kohustiste ei kajastata ettevõtte bilansis, kuid informatsioon oluliste tingimuslike kohustiste kohta avalikustatakse aruande lisades.

Tulud

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

Kulud

Kulude kajastamisel arvestatakse tulude-kulude vastavuse ning tekkepõhisuse printsiipi.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eesti ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimiselt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. 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 on need välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäevaks. Alates 1.01.2019 makstakse regulaarselt väljamakstavad dividendid madalama maksumääraga, 14/86 netodividendidena väljamakstud summalt.

Seotud osapooled

Tuginedes RTJ2 "Nõuded informatsiooni esitlusviisile raamatupidamise aastaaruandes" määratlusele loeb ettevõtte käesolevas majandusaastaaruandes seotud osapoolteks osapooli, kus üks osapool omab valitsevat mõju teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele.

Ettevõtte aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- * omanikke;
- * teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (tütarettevõtted, sidusettevõtted);
- * tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- * eespool loetletud isikute lähedasi ning nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesisid bilansi kuupäeva 31. detsember 2022 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Aruandekuupäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis võivad oluliselt mõjutada järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenu nõuded	2 736 312	1 891 312	845 000	0
Muud nõuded	129 092	40 083	89 009	0
Intressinõuded	129 092	40 083	89 009	0
Ettemaksed	0	0	0	0
Tulevaste perioodide kulud	0	0	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 865 404	1 931 395	934 009	0

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenu nõuded	2 665 132	1 941 132	674 000	50 000
Muud nõuded	248 881	28 182	220 699	0
Intressinõuded	248 881	28 182	220 699	0
Ettemaksed	152	152	0	0
Tulevaste perioodide kulud	152	152	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 914 165	1 969 466	894 699	50 000

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Üksikisiku tulumaks	0	865	0	618
Erisoodustuse tulumaks	0	0	0	3
Sotsiaalmaks	0	1 467	0	1 050
Kohustuslik kogumispension	0	66	0	43
Töötuskindlustusmaksed	0	79	0	52
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	662	0	703
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	3 139	0	2 469

Maksude ettemaksed ja maksuvõlad annab täiendavat informiooni lisas 10 reale maksuvõlad.

Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	502 500	502 500
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	2 693 343	2 693 343
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	3 195 843	3 195 843

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
12839587	Rondel Invest OÜ	Eesti	Valdusfirmade tegevus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:					
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2021	Omandamine	Müük	Muud muutused	31.12.2022
Rondel Invest OÜ	502 500	0	0	0	502 500
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	502 500	0	0	0	502 500

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2022					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
12849249	Sääse Korterid OÜ	Eesti	Kinnisvara ost ja müük	40	40
12529177	OÜ PKO Holding	Eesti	Valdusfirmade tegevus	40.51	40.51
14187261	Valgre Residence OÜ	Eesti	Elamute ja mitteeluhoonete müük	25	25
12793135	1Home Group AS	Eesti	Kinnisvara arendamine ja opereerimine	22.36	23.13

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon					
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2021	Omandamine	Müük	Muud muutused	31.12.2022
Sääse Korterid OÜ	384 426	0	0	0	384 426
OÜ PKO Holding OÜ	1 250	0	0	0	1 250
Valgre Residence OÜ	625	0	0	0	625
1Home Group AS	2 307 042	0	0	0	2 307 042
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 693 343	0	0	0	2 693 343

Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

			Kokku
	Aktsiad ja osad	Fondiosakud	
31.12.2020	1	195 600	195 601
31.12.2021	1	195 600	195 601
			Kokku
	Aktsiad ja osad	Fondiosakud	
31.12.2021	1	195 600	195 601
31.12.2022	1	195 600	195 601

Lisa 8 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Sidusettevõte	1 826 312	1 826 312	0	0	2,17%	€	kolme kuulise etteteatamise tähtajaga
Sidusettevõte	615 000	0	615 000	0	10%	€	31.03.2024
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted	295 000	65 000	230 000	0	2%	€	31.10.2027
Laenunõuded	2 736 312	1 891 312	845 000	0			

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Sidusettevõte	1 851 132	1 851 132	0	0	1,3%	€	kolme kuulise etteteatamise tähtajaga
Sidusettevõte	434 000	0	434 000	0	10%	€	31.03.2024
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted	380 000	90 000	240 000	50 000	2%	€	31.10.2027
Laenunõuded	2 665 132	1 941 132	674 000	50 000			

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2020			
Soetusmaksumus	15 353	1 011 842	1 027 195
Akumuleeritud kulum	0	-756 655	-756 655
Jääkmaksumus	15 353	255 187	270 540
Amortisatsioonikulu	0	-19 477	-19 477
31.12.2021			
Soetusmaksumus	15 353	1 011 842	1 027 195
Akumuleeritud kulum	0	-776 132	-776 132
Jääkmaksumus	15 353	235 710	251 063
Müügid	-15 353	-140 114	-155 467
Amortisatsioonikulu	0	-4 067	-4 067
31.12.2022			
Soetusmaksumus	0	100 000	100 000
Akumuleeritud kulum	0	-8 471	-8 471
Jääkmaksumus	0	91 529	91 529

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	636	9 633
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	265 000	0

Lisa 10 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted	5 942 330	5 942 330			2,17%	€	kolme kuulise etteteatamise tähtajaga
Lühiajalised laenud kokku	5 942 330	5 942 330					
Laenukohustised kokku	5 942 330	5 942 330					

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted	6 467 465	6 467 465			1,3%	€	kolme kuulise etteteatamise tähtajaga
Lühiajalised laenud kokku	6 467 465	6 467 465					
Laenukohustised kokku	6 467 465	6 467 465					

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	439	439
Võlad töövõtjatele	1 958	1 958
Maksuvõlad	3 139	3 139
Muud võlad	32 502	32 502
Intressivõlad	32 502	32 502
Kokku võlad ja ettemaksed	38 038	38 038

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	753	753
Võlad töövõtjatele	2 137	2 137
Maksuvõlad	2 469	2 469
Muud võlad	21 191	21 191
Intressivõlad	21 191	21 191
Kokku võlad ja ettemaksed	26 550	26 550

Lisa 12 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Töötasude kohustis	1 958	2 137
Kokku võlad töövõtjatele	1 958	2 137

Lisa 13 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	120 000	120 000
Osade arv (tk)	1	1
Osa nimiväärtus on 120 000€.		

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	867	1 067
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	867	1 067
Kokku müügitulu	867	1 067
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Tugiteenus	867	867
Üür	0	200
Kokku müügitulu	867	1 067

Lisa 15 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	109 532	0
Kokku muud äritulud	109 532	0

Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2022	2021
Tugiteenus	72 000	72 000
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	72 000	72 000

Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2022	2021
Üür ja rent	7 200	7 200
Energia	183	6 133
Elektrienergia	183	6 133
Mitmesugused bürookulud	1 680	1 377
Maakleri teenustasu	9 540	0
Auditi kulud	1 700	2 614
Valveteenused	129	1 523
Kommunaalkulud	2 912	2 095
Telefonikulu	734	695
Notar	433	0
Kindlustus	118	1 021
Väheväärtuslik inventar	174	3 857
Muud	812	1 872
Kokku mitmesugused tegevuskulud	25 615	28 387

Lisa 18 Tööjõukulud (eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	47 039	40 470
Sotsiaalmaksud	15 699	13 715
Kokku tööjõukulud	62 738	54 185
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 19 Intressitulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressitulu laenudelt	94 088	149 441
Muud intressitulud	105	76
Kokku intressitulud	94 193	149 517

Lisa 20 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressikulu laenudelt	86 176	89 252
Kokku intressikulud	86 176	89 252

Lisa 21 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

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	1 852 696	1 877 119
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	78 698	92 193
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 931 394	1 969 312
Laenukohustised		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	5 974 832	6 488 656
Kokku laenukohustised	5 974 832	6 488 656

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	669 794	613 832
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	264 215	330 868
Kokku nõuded ja ettemaksed	934 009	944 700

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	2 925 868	73 890	714 627	2 285 131	140 973
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	750 000	0	370 000	380 000	8 466
Kokku antud laenud	3 675 868	73 890	1 084 627	2 665 131	149 439
ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	2 285 131	206 904	50 724	2 441 311	87 806
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	380 000	0	85 000	295 000	6 282
Kokku antud laenud	2 665 131	206 904	135 724	2 736 311	94 088

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	7 175 891	91 573	800 000	6 467 465	89 252
Kokku laenukohustised	7 175 891	91 573	800 000	6 467 465	89 252
LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	6 467 465	74 865	600 000	5 942 330	86 176
Kokku laenukohustised	6 467 465	74 865	600 000	5 942 330	86 176

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	867	867
Kokku müüdid	867	867

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	72 000	72 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	9 159	12 449
Kokku ostetud	81 159	84 449

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	13 800	12 000

Lisa 22 Tegevuse jätkuvus

Seisuga 31.12.2022 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustised käibevara 3 535 096 euro võrra. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes tegevuse jätkuvusest. Juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital ettevõttele majandusraskusi 2023. aastal, sest saadud lühiajaline laen on omanikelt. Omanikud on kirjalikult kinnitanud, et nad on valmis majandusraskuste korral ettevõtet viivitamatult finantsiliselt toetama ning tagama ettevõtte majandustegevuse jätkuvuse

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.06.2023

Ingman Baltic Sea Finance OÜ (registrikood: 12839050) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAN PETER INGMAN	Juhatuse liige	21.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Ingman Baltic Sea Finance OÜ osanikele

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud Ingman Baltic Sea Finance OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus” kirjeldatud asjaolude mõjud, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Ettevõtte bilansis on seisuga 31. detsember 2022 kajastatud investeeringud tütar-ettevõtjatesse summas 503 tuhat eurot (seisuga 31. detsember 2021 summas 503 tuhat eurot). Nende investeeringute osas esineb indikatsioon, et nende 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 investeeringute suhtes, mille osas esineb väärtuse võimalikule langusele viitavaid asjaolusid. Ettevõtte juhtkond ei ole tuvastanud ega raamatupidamise aastaaruandes kajastanud investeeringute väärtuse langust. Auditi käigus ei olnud meil võimalik hankida piisavat ajakohast tõendusmaterjali nimetatud investeeringute väärtuse kohta. Meie poolt esitatud sõltumatu vandeaudiitori aruanne ettevõtte 31. detsembril 2021 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruandele oli samuti modifitseeritud nimetatud investeeringute võimaliku väärtuse languse tõttu. Eeltoodust tulenevalt ei olnud meil võimalik hinnata, kas ülal kirjeldatud investeeringute kaetav väärtus seisuga 31. detsember 2022 ja 31. detsember 2021 on vähemalt võrdne selle bilansilise maksumusega ning kas ja millises summas võib eeltoodust tulenevalt olla aruandeperioodi ja võrdlusperioodi finantstulemus ning ettevõtte varad ja omakapital seisuga 31. detsember 2022 ja 31. detsember 2021 ülehinnatud.

Ettevõtte bilansis seisuga 31. detsember 2022 on kajastatud investeering sidusettevõtjatesse kokku summas 2 307 tuhat eurot (seisuga 31. detsember 2021 summas

2 693 tuhat eurot, sh investeering sidusettevõtjasse summas 2 307 tuhat eurot ja laenuõue 386 tuhat eurot), mille osas esineb indikatsioon, 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. Auditi käigus ei olnud meil võimalik hankida piisavat ajakohast tõendusmaterjali nimetatud investeeringu väärtuse kohta. Meie poolt esitatud sõltumatu vandeaudiitori aruanne ettevõtte 31. detsembril 2021 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruandele oli samuti modifitseeritud nimetatud investeeringute võimaliku väärtuse languse tõttu. Eeltoodust tulenevalt ei olnud meil võimalik hinnata, kas ülal kirjeldatud investeeringu kaetav väärtus seisuga 31. detsember 2022 ja 31. detsember 2021 on vähemalt võrdne selle bilansilise maksumusega ning kas ja millises summas võib eeltoodust tulenevalt olla aruandeperioodi finantstulemus ning ettevõtte varad ja omakapital seisuga 31. detsember 2022 ja 31. detsember 2021 ülehinnatud.

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperдите eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie märkusega arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon sisaldab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeaudiitori 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 lahkneb oluliselt 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. Seoses sellega märgime, et tegevusaruandes toodud finantsnäitajad võivad olla mõjutatud lõigus „Märkusega arvamuse alus” kirjeldatud.

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.

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 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, väaresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjaspepuutuvast 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 vandeauditiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditiitori 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 tehinguid 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/

Indrek Alliksaar

Vandeauditiitori number 446

KPMG Baltics OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn, Harju maakond, 10117

21.06.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Ingman Baltic Sea Finance OÜ (registrikood: 12839050) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK ALLIKSAAR	Vandeaudiitor	21.06.2023

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-7 991 453
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-46 661
Kokku	-8 038 114
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-8 038 114
Kokku	-8 038 114

Eelmiste perioodide jaotamata kahjum kaetakse tulevaste perioodide kasumi arvelt.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu mujal liigitamata teenindus	9609	867	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Oy Ingman Finance Ab		Soome	120000 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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