

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: OÜ Intercapital

registrikood: 10933744

tänavanimi: Lõõtsa tn

maja number: 8a

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11415

telefon: +372 6221886

faks: +372 6221802

e-posti aadress: office@youroffice.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 8 Muud nõuded	12
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 10 Laenukohustised	13
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 13 Osakapital	15
Lisa 14 Müügitulu	15
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 16 Tööjõukulud	15
Lisa 17 Seotud osapooled	16
Aruande allkirjad	17

Tegevusaruanne

...

Intercapital OÜ (edaspidi Osaühing) registreeriti äriregistris 05.03.2003.a.

Osaühingu peamised tegevusalad on Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (EMTAK 68201)

Aruandeperioodil emaettevõttes Intercapital OÜ-s töötab 1 töötaja palgakulu 8 462 eurot (2019: 7 982 eurot)

Ettevõtte juhatusele aruandeperioodil ja 2019.a. tasu ei makstud.

Osaühingu majandustegevus ei ole hooajaline ega tsükliline. Olulisi keskkonnavalasid ja sotsiaalseid mõjusid Osaühingu tegevusega majandusaastal ei kaasnenud.

Valuutakursside muutumine ei avaldanud Osaühingu tegevusele olulist mõju, sest kõik arveldused toimusid eurodes.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	24 352	163 643	2
Nõuded ja ettemaksed	574 705	569 630	3
Kokku käibevarad	599 057	733 273	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	157 917	377 126	5,6
Finantsinvesteeringud	387 240	387 240	7
Nõuded ja ettemaksed	362 713	243 588	3
Kinnisvarainvesteeringud	654 815	654 815	9
Materiaalsed põhivarad	2 079	0	
Kokku põhivarad	1 564 764	1 662 769	
Kokku varad	2 163 821	2 396 042	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	10 930	174 553	10
Võlad ja ettemaksed	130 631	82 303	11
Kokku lühiajalised kohustised	141 561	256 856	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 158 182	1 076 000	10
Kokku pikaajalised kohustised	1 158 182	1 076 000	
Kokku kohustised	1 299 743	1 332 856	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	13
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 060 374	967 019	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-199 108	93 355	
Kokku omakapital	864 078	1 063 186	
Kokku kohustised ja omakapital	2 163 821	2 396 042	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	24 801	35 689	14
Muud äritulud	0	594	
Mitmesugused tegevuskulud	-41 015	-31 349	15
Tööjõukulud	-11 336	-11 322	16
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-410	-1 987	
Muud ärikulud	-3 739	-4 520	
Ärikasum (kahjum)	-31 699	-12 895	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	8 522	11 657	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-231 106	-34 397	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	8 932	118 568	
Intressitulud	44 381	50 459	
Intressikulud	-43 796	-43 671	
Muud finantstulud ja -kulud	45 658	3 634	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-199 108	93 355	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-199 108	93 355	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Intercapital 2020.aasta 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 aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes. Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes, kui ei ole näidatud teisiti.

OÜ Intercapital 2020.aasta raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud väikeettevõtja lühendatud aastaaruande nõuetest.

Finantsvarad

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Sõltuvalt finantsvarade omandamise eesmärgist klassifitseeritakse investeeringuid järgmistesse kategooriatesse:

1. laenud ja nõuded, mida ei hoita kauplemiseesmärgil;
2. õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande;
3. lunastustähtajani hoitavad investeeringud;
4. müügiotool finantsvarad.

Laenud ja nõuded kajastatakse käibevaradena, välja arvatud juhul kui nende tasumise tähtaeg on hiljem kui 12-ne kuu jooksul pärast bilansikuupäeva.

Selliseid varasid kajastatakse põhivarana. Laenud ja nõuded võetakse esmalt arvele õiglases väärtuses koos tehingukulutustega ning pärast esmast arvele võtmist kajastatakse laenusid ja nõudeid korrigeeritud soetusmaksumuses (miinus võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused), arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, kasutades efektiivse intressimäära meetodit.

Vara väärtuse langusest tingitud allahindlus tehakse juhul, kui on objektiivseid tõendusmaterjale selle kohta, et kontsern ei suuda koguda kokku kõiki saadaolevaid summasid vastavalt nõuete tingimustele. Sellisteks olukordadeks võivad olla deebitori olulised finantsraskused, pankrott või oma kohustuste mittetäitmine kontserni ees. Allahindluse summa on bilansilise väärtuse ja kaetava väärtuse vahe ja see summa kajastatakse kasumiaruandes real „Muud tegevuskulud“.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha ja pangakontode kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit) ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused ning õiglases väärtuses kajastatavad mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

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% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtte tegevust ja finantspoliitikat.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle Ettevõttel on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui Ettevõtte omab sidusettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Kapitaliosaluse meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel ettevõtte osalusel muutes investeeringuobjekti omakapitalis.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti kahjumis ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning hinnatakse alla selliseid pikaajalisi nõudeid, mis sisuliselt moodustavad osa investeeringust. Edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt esialgsetele lepingutingimustele. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Õiglase väärtuse meetod baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni. Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 639 eurost ja kasuliku elueaga üle ühe aasta. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Omatarbeks ehitatud materiaalse põhivara finantseerimiseks võetud laenu kasutuse kulutused (s.h. lepingu sõlmimise tasu amortisatsioon, intressid), mis on arvestatud alates ehitustegevuse algusest kuni valmis vara vastuvõtmiseni, kajastatakse materiaalse põhivara soetusmaksumuse osana.

Edaspidi kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määraes neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt kasulikule elueale. Arvelevõetud materiaalse põhivaraga seotud hilisemad väljaminekud (näiteks mõne varaobjekti teatud osade asendamine) lisatakse varade bilansilisele väärtusele siis, kui on täidetud järgmised kriteeriumid:

- (a) on tõenäoline, et saadakse sellest tulevikus majanduslikku kasu ning
- (b) nende soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Asendatud osad kantakse bilansist välja. Kõik teised väljaminekud kajastatakse kuludena perioodil, mil vastavad kulutused tehti.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust elueast.

Vara amortiseerimine lõpetatakse kui vara lõppväärtus, milleks on summa, mida saaks vara võõrandamisel täna, juhul kui vara oleks sama vana ja samas seisukorras, nagu ta on eeldatavasti tema kasuliku eluea lõppedes, ületab tema bilansilist jääkmaksumust.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik Kapitalirenti kajastatakse bilansis kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama.

Kui ei ole piisavalt kindel, et rentnik omandab rendiperioodi lõpuks vara omandiõiguse, siis amortiseeritakse vara kas rendiperioodi jooksul või kasuliku eluea jooksul, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, muud lühi- ja pikaajalised kohustused, saadud laenud, emiteeritud võlakirjad) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasi kajastatakse finantskohustusi korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivse intressimäära meetodit. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi

finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglase väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades efektiivse intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast või kui kontsernil

pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Tulud

Tulu teenuste ja kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu teenuste ja kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid ja hüved on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuste osutamisest kajastatakse teenuse osutamise momendil, või juhul kui teenuse osutamine kestab pikema perioodi vältel, siis lähtudes teenuse valmidusastmest bilansipäeval.

Intressitulu, litsentsitasusid ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades efektiivset intressimäära. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta. 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. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval. Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetele erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, on esitatud aastaaruande lisades.

Alates 2019. aastast tuleb regulaarselt väljamakstavatele dividendidele rakendada osaliselt soodsamat maksumäära 14/86 (tavamäär 20/80). Seda soodsamat maksumäära tuleb kasvatada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018. aasta esimene arvesse võetav aasta. Juhul kui ettevõtte maksab maksumääraga 14/86 maksustatud dividendi füüsilisele isikule, siis peab ettevõtte täiendavalt kinni tulumaksu kuni 7% (olenevalt saaja residentsusest).

Seotud osapooled

Intercapital OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- * ettevõtja osanikke;
- teisi osanikele kuuluvaid ettevõtteid (sh. osaniku teised tütar- ja sidusettevõttjad);
- olulist mõju omavate omanike lähedased sugulased;
- juhtkonna võtmeisikud ning nende lähedased sugused;
- eespool loetletud isikute poolt kontrollitavad ettevõtted.

Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigusest.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Raha arveldusarvel	24 352	163 643
Kokku raha	24 352	163 643

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	2 544	2 544	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	2 544	2 544	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	682	682	0	0	4
Muud nõuded	931 692	568 979	362 713	0	
Laenunõuded	534 685	171 972	362 713	0	
Intressinõuded	396 881	396 881	0	0	
Viitlaekumised	126	126	0	0	
Ettemaksed	2 500	2 500	0	0	
Muud makstud ettemaksed	2 500	2 500	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	937 418	574 705	362 713	0	

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	1 898	1 898	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	1 898	1 898	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	30 370	30 370	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	15 878	15 878	0	0	4
Muud nõuded	765 072	521 484	243 588	0	
Laenunõuded	412 553	168 965	243 588	0	
Intressinõuded	352 519	352 519	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	813 218	569 630	243 588	0	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	3 551	0	3 517
Üksikisiku tulumaks	0	100	0	100
Erisoodustuse tulumaks	0	309	0	147
Sotsiaalmaks	0	743	0	476
Kohustuslik kogumispension	0	14	0	14
Töötuskindlustusmaksed	0	17	0	17
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	682	0	8 960	0
Ettemaksukonto jääk			6 918	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	682	4 734	15 878	4 271

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
11357509	Mamaia OÜ	Eesti	Valdusfirmade tegevus	100	100
14298138	KV Haldus OÜ	Eesti	Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	100	100
14488442	Turnpike OÜ	Eesti	Peakontorite tegevus	100	100
16036885	Marine Analytics OÜ	Eesti	Marine Analytics OÜ	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2019	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2020
Mamaia OÜ	105 867	0	-504	105 363
KV Haldus OÜ	35 281	0	9 026	44 307
Turnpike OÜ	0	0	0	0
Marine Analytics OÜ	0	2 500	0	2 500
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	141 148	2 500	8 522	152 170

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Marine Analytics OÜ	100	26.08.2020	2 500

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2020					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
11229013	Elvelo OÜ	Eesti	Muu mujal liigitamata teenindus	50	50
14411288	Päikseranna OÜ	Eesti	Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel	50	50
14483373	Wagon Wings OÜ	Eesti	Restoranid jm toitlustuskohad	40	40
14929455	Protect Estonia OÜ	Eesti	Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	0	35

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2019	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2020
Elvelo OÜ	0	0	5 747	5 747
Päikseranna OÜ	235 978	0	-235 978	0
Wagon Wings OÜ	0	0	0	0
Protect Estonia OÜ	0	875	-875	0
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	235 978	875	-231 106	5 747

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Protect Estonia OÜ	35	05.03.2020	875

Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2018	336 392	336 392
Soetamine	50 849	50 849
31.12.2019	387 241	387 241
		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2019	387 241	387 241
31.12.2020	387 241	387 241

Lisa 8 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	534 685	171 972	362 713	0	3-20%	EUR	31.12.2022
Intressinõuded	396 881	396 881	0	0			
Viitlaekumised	126	126	0	0			
Kokku muud nõuded	931 692	568 979	362 713	0			

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	412 553	168 965	243 588	0	3-20%	EUR	31.12.2020
Intressinõuded	352 519	352 519	0	0			
Kokku muud nõuded	765 072	521 484	243 588	0			

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	654 815
31.12.2019	654 815
31.12.2020	654 815

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	24 801	35 689
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-14 088	-13 101

Lisa 10 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Omaniku laen	1 041 000	0	1 041 000	0	4%	EUR	31.12.2022
Pangalaen	128 112	10 930	117 182	0	6kuu Euribor+3,8%	EUR	08.10.2025
Pikaajalised laenud kokku	1 169 112	10 930	1 158 182	0			
Laenukohustised kokku	1 169 112	10 930	1 158 182	0			
	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Osaniku laen	1 250 553	174 553	1 076 000	0	4%	EUR	31.12.2022
Pikaajalised laenud kokku	1 250 553	174 553	1 076 000	0			
Laenukohustised kokku	1 250 553	174 553	1 076 000	0			

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	5 175	5 175	0	0	
Võlad töövõtjatele	602	602	0	0	
Maksuvõlad	4 734	4 734	0	0	4
Muud võlad	118 667	118 667	0	0	
Intressivõlad	115 933	115 933	0	0	
Muud viitvõlad	2 734	2 734	0	0	
Saadud ettemaksed	1 453	1 453	0	0	
Muud saadud ettemaksed	1 453	1 453	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	130 631	130 631	0	0	

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	2 705	2 705	0	0	
Võlad töövõtjatele	602	602	0	0	
Maksuvõlad	4 271	4 271	0	0	4
Muud võlad	73 225	73 225	0	0	
Intressivõlad	72 861	72 861	0	0	
Muud viitvõlad	364	364	0	0	
Saadud ettemaksed	1 500	1 500	0	0	
Muud saadud ettemaksed	1 500	1 500	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	82 303	82 303	0	0	

Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	689 013	848 299
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	172 253	212 075
Kokku tingimuslikud kohustised	861 266	1 060 374

Aruandeaastal ega 2019.a. dividendide väljamaksmist ei toimunud.

Lisa 13 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	24 801	35 689
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	24 801	35 689
Kokku müügitulu	24 801	35 689
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Korterite üürimine	24 801	35 689
Kokku müügitulu	24 801	35 689

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Energia	-10 197	-13 101
Soojusenergia	-10 197	-13 101
Mitmesugused bürookulud	-10 680	-9 639
Lähetuskulud	0	-873
Riiklikud ja kohalikud maksud	-5 035	-4 589
Muud	-15 103	-3 147
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-41 015	-31 349

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	-8 462	-8 462
Sotsiaalmaksud	-2 875	-2 860
Kokku tööjõukulud	-11 337	-11 322

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	344 388	0	302 304	0
Sidusettevõtjad	127 768	0	52 000	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	405 570	1 159 288	0	1 323 414

Laenud

2020	Antud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Sidusettevõtjad		
Sidusettevõtjad	74 752	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	17 010	35 000

2019	Antud laenud
Tütarettevõtjad	
Tütarettevõtjad	5 150

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.07.2021

OÜ Intercapital (registrikood: 10933744) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TAPANI ENSIO TEERIAHO	Juhatuse liige	07.07.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 060 374
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-199 108
Kokku	861 266
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	861 266
Kokku	861 266

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 060 374
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-199 108
Kokku	861 266

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	24801	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Tapani Ensio Teeriaho	36203170308	Sõrve küla, Harku vald, Harju maakond, Eesti	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6221886
Faks	+372 6221802
E-posti aadress	office@youroffice.ee