

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: OÜ INCORSO

registrikood: 12758570

tänava/talu nimi, Lelle tn 24

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 11318

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Pikaajalised finantsinvesteeringud	8
Lisa 4 Tingimuslikud kohustised ja varad	8
Lisa 5 Osakapital	8
Lisa 6 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	9
Lisa 7 Tööjõukulud	9
Lisa 8 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	9
Lisa 9 Seotud osapooled	9
Lisa 10 Sündmused pärast bilansipäeva	9
Aruande allkirjad	10

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

OÜ Incorso on loodud 25.novembril 2014.aastal ning tema peamiseks tegevusalaks on investeringud ja tegutsemine kinnisvara alal.

Tulud, kulud, kasum

2016. aastal olid ettevõtte ostetud teenuste kulud -0,6 tuhat eurot.

Palgakulud puudusid.

Finantstulu pikaajalisest investeringust teises ettevõttesse oli 41,4 tuhat eurot. Intressitulud moodustasid 127 eurot.

Ettevõtte 2016. aasta tulemuseks kujunes kasum 40,9 tuhat eurot.

Investeeringud sidusettevõtetesse

OÜ Incorso soetas 2015. aastal osaluse teises ettevõttes, mille väärtus kasvas 2016. aastaga 41,4 tuhat eurot ning selles summas teeniti kasumit ettevõtte ümberhindlusest.

Aruande esitamise hetkeks on OÜ Incorso soetanud eluruumi vastvalminud korterelamusse Tallinna kesklinnas. Investeeringu koguväärtuseks oli 168 tuhat eurot. Samuti on ettevõtte soetanud aruande esitamise hetkeks juhatuse liikmega seotud teise ettevõtte võlakirju koguväärtuses 1,62 mln eurot. Võlakirjade lunastustähtaeg on märts 2026.a. ning intressiks 5,25%.

Personal

OÜ-l Incorso puudus aruandeaastal palgaline töötajaskond ning palgakulud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Ettevõtte jätkab tegutsemist investeringute ja kinnivara alal.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 214 426	1 248 570	
Nõuded ja ettemaksed	33 600	0	2
Kokku käibevarad	1 248 026	1 248 570	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	62 256	20 821	3
Kokku põhivarad	62 256	20 821	
Kokku varad	1 310 282	1 269 391	
Kohustised ja omakapital			
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	5
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 266 891	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	40 891	1 266 891	
Kokku omakapital	1 310 282	1 269 391	
Kokku kohustised ja omakapital	1 310 282	1 269 391	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-671	-1 983	6
Brutokasum (-kahjum)	-671	-1 983	
Ärikasum (kahjum)	-671	-1 983	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	41 435	1 268 849	8
Muud finantstulud ja -kulud	127	25	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	40 891	1 266 891	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	40 891	1 266 891	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Incorso 2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise Seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. Vastavalt kehtivale uuele raamatupidamise seaduses toodud finantsaruandluse standardile on OÜ Incorso puhul tegu väikeettevõttega ning seetõttu on käesolev aruanne lühendatud raamatupidamise aastaaruanne. OÜ Incorso kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil.

Finantsinvesteeringud

Finantsinvesteeringuteks võivad olla aktsiate, võlakirjade ja muude investeeringute soetused. Finantsinvesteeringud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud investeeringu eest makstud tasu. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsinvesteeringuga otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsinvesteeringu oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle. Lühiajalised finantsinvesteeringuid aktsiatesse on bilansis hinnatud lähtudes nende õiglasest väärtusest. Õiglase väärtuse hindamisel on aluseks finantsinvesteeringu turuväärtus bilansipäeval. Pikaajalised finantsinvesteeringud on bilansis kajastatud samuti õiglase väärtuse meetodil. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidus- ja tütarettevõtete aktsiad ning osad ja muud pikemaks perioodiks kui üks aasta soetatud väärtpaberid on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena. Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist, kui emaettevõtte kontrollib tütarettevõtte finants- ja tegevuspoliitikat lepingu või kokkuleppe alusel, või kui emaettevõttel on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamus tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani liikmetest. Sidusettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle omatakse olulist mõju. Olulist mõju eeldatakse juhul, kui investorettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtte hääleõigusega aktsiatest või osakapitalist. Algset investeeringut tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis soetusmaksumuse meetodil. Omandatud osaluse soetusmaksumuseks loetakse omandamisel makstud tasu õiglast väärtust ning omandamisega otseselt seotud väljaminekuid. Igal bilansipäeval korrigeeritakse investeeringu väärtust kapitaliosaluse meetodil. Alal 20% osalusega investeeringuid kajastatakse pikaajalise finantsinvesteeringuna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summast lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud müüdud toodangu kulus. Ostjatelt laekumata arved, mille maksetähtaeg on ületatud rohkem kui 180 päeva võrra, on kantud kuludesse täies ulatuses. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisenähtusega.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasi kajastatakse neid korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluv summas.

Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Info tingimuslike kohustuste kohta on toodud aruande lisades.

Tingimuslikuks kohustusteks on maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel.

Kohustuslik reservkapital

Kohustuslik reservkapital moodustab maksimaalselt 10% ettevõtte osakapitalist.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise perioodil.

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

Kulud

Kõik kulud kauba või teenuse osutamisel kajastatakse nende tekkimise perioodil.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõttukuludelt ja ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt.

Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80.

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.

Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks, kui ühel osapoolel on valitsev või oluline mõju teise osapoolle tehtavatele finants- ja tegevusotsustele. Seotud osapoolte vaheline tehing on vahendite või kohustuste üleandmine seotud osapoolte vahel sõltumata sellest, kas see toimub tasu eest või tasuta.

Valitsev mõju on ettevõtte rohkem kui poole hääleõiguse omandiõigus otse või tütarettevõtete kaudu, või oluline osalus ettevõtte hääleõiguses ning põhikirjal või lepingul põhinev õigus juhtida juhtkonna finants- ja tegevuspoliitikat.

Oluline mõju on osalemine ettevõtte finants- ja tegevuspoliitika otsustamisel, kuid mitte valitsev mõju selle üle.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Ettemaksed	33 600	33 600
Tulevaste perioodide kulud	33 600	33 600
Kokku nõuded ja ettemaksed	33 600	33 600

OÜ Incorso tasus 2016.aasta septembris ettemaksu soetatava kinnisvarainvesteeringu eest. Bilansipäeva seisuga ei olnud investeering veel valminud, kuid aruande esitamise hetkeks on eluruum lõplikult valminud ning välja ostetud.

Lisa 3 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2014	0	
Soetamine	1 675	1 675
Müük müügihinnas või lunastamine	-1 249 703	-1 249 703
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	1 268 849	1 268 849
31.12.2015	20 821	20 821
		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2015	20 821	20 821
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	41 435	41 435
31.12.2016	62 256	62 256

Eelmisel aastal sidusettevõtteks kajastatud investeeringut näidatakse tema alla 20%-lise osaluse piiri jäämise, alates 2016.aastast pikaajalise finants-investeeringuna.

2016. aasta lõpus korrigeeriti investeeringu väärtust kapitaliosaluse meetodit kasutades ning teeniti ümberhindlusest tulu 41,4 tuhat eurot.

Lisa 4 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 080 938	950 168
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	270 235	316 723
Kokku tingimuslikud kohustised	1 351 173	1 266 891

Lisa 5 Osakapital (eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Ettevõtte osakapital on 2500.- eurot ning koosneb ühest osast nimiväärtusega 2500.- eurot.

Lisa 6 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2016	2015
Pangateenused	5	30
Notaritasud ja riigilõivud	666	1 953
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	671	1 983

Lisa 7 Tööjõukulud (eurodes)

Ettevõtte puudub palgaline töötajaskond ning tööjõukulud 2016. aastal olid 0.- eurot.

Lisa 8 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt (eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	41 435	1 268 849	3
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	41 435	1 268 849	

OÜ Incorso teenis 2016.aastal kasumit investeeringust teise ettevõttesse summas 41,4 tuhat eurot.

Lisa 9 Seotud osapooled (eurodes)

Ettevõtte puudusid 2016. aastal tehingud seotud osapooltega.
Samuti ei makstud aruandeaastal töötasu juhatuse liikmele.

Lisa 10 Sündmused pärast bilansipäeva

Arunade esitamise hetkeks on ettevõtte sõlminud asjaõiguslepingu eluruumi osas, mida hakati alates 2017.a. maikuust välja üürima. Samuti on OÜ Incorso soetanud aruande esitamise hetkeks ettevõtte juhatuse liikmega seotud teise ettevõtte võlakirju. Investeeringu väärtuseks oli 1,62 mln eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.05.2017

OÜ INCORSO (registrikood: 12758570) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDREY KORSAKOV	Juhatuse liige	31.05.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 266 891
Aruandeaasta kasum (kahjum)	40 891
Kokku	1 307 782
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	250
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	40 641
Kokku	40 891

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	0		Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Andrey Korsakov	36802090079		2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	andrey@korso.ee