

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: OÜ INCORSO

registrikood: 12758570

tänava/talu nimi, Lelle tn 24

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11318

e-posti aadress: andrey@korso.ee

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 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	9
Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 9 Osakapital	12
Lisa 10 Müügitulu	13
Lisa 11 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	13
Lisa 12 Üldhalduskulud	13
Lisa 13 Tööjõukulud	14
Lisa 14 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	14
Lisa 15 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	14
Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud	14
Lisa 17 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	16
Vandeauditori aruanne	17

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

OÜ Incorso on loodud 25.novembril 2014.aastal ning tema peamiseks tegevusalaks on finantsinvesteeringud ja tegutsemine kinnisvara alal. 2018.aastal esitatavas aruandes on tehtud eelmiste perioodide kohta korrigeeringuid vastavalt lisas 1 toodule. Selle tingis varem OÜ Incorso bilansist väljajäänud dividendinõude kajastamine sidusettevõtte vastu tagantjärei alates 31.12.16.aastast, mis läbi muutusid nõuete suurus, tulumaksud kohustuse suurus ja kasumi suurus bilansis ning sidusettevõtte kasumi suurus, tulumaksu summa ning kasumi summa kasumiaruandes.

Tulud, kulud, kasum

Ettevõtte müügikäive aruandeaastal oli 4,5 tuhat eurot (2017.a. 2,6 tuhat eurot), mis tekkis bilansisoleva kinnisasja üürileandmisest ja käitusest. Kinnisvaraga seotud kulud moodustasid 48,8 tuhat eurot (2017.a. 7 tuhat eurot).

Ettevõtte üldhalduskulud olid 4,2 tuhat eurot (2017.a. 2,2 tuhat eurot) ja ärikahjum -48,6 tuhat eurot (2017.a. -6,6 tuhat eurot).

Kasumiks enne maksustamist oli 256,6 tuhat eurot. 2017.aasta majandustulemuse järel väljakuulutatud dividendidelt arvestatud tulumaksud kohustuse -102,1 tuhat eurot lisandumisel oli ettevõtte 2018.aasta lõpptulemuseks kasum 154,5 eurot (2017.a. tulemus oli kasum 1 343,2 tuhat eurot).

Peamised finantssuhtarvude näitajad

	2018	2017
Müügitulu (tuh eur)	4,5	2,6
Puhaskasum/-kahjum (tuh eur)	154,5	1 343,2
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,680	0,809
ROA	3,302	30,363
ROE	7,508	51,586

Investeeringud

OÜ Incorso soetas 2016. aastal 50% osaluse teises ettevõttes, mida näidatakse bilansis investeeringuna sidusettevõttesse. Bilansipäeval korrigeeriti investeeringu väärtust kapitaliosaluse meetodit kasutades, mille tulemusena on sidusettevõtte väärtuseks 1,1 mln eurot ja ümberhindlusest tekkis kahjum -21 tuhat eurot. Lisaks on 31.12.18 seisuga investeeringuobjekti vastu dividendinõudeid summas 491,7 tuhat eurot, 2018.aastal lisandus dividendinõuet 250 tuhat eurot.

OÜ Incorso bilansis on 2017.aastal 1,62 mln euro eest soetatud sidusettevõtte võlakirju, millede lunastustähtaeg on märts 2026.a. ning intressiks 5,25%. 2018.aasta ees võeti täiendavalt arvele intrssinõuet võlakirjadelt summas 85 tuhat eurot ning nõude jääk oli bilansipäevaks 211,1 tuhat eurot.

2017.aasta lõpus soetas OÜ Incorso eluruumi vastvalminud korterelamusse Tallinna kesklinnas. Investeeringu koguväärtuseks oli 168 tuhat eurot. Korterit üüritakse välja.

Personal

OÜ-I Incorso puudus aruandeaastal palgaline töötajaskond ning palgakulud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Ettevõtte jätkab tegutsemist investeeringute ja kinnivara alal.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad				
Käibevarad				
Raha	564 225	834 649	1 214 426	
Nõuded ja ettemaksed	1 218 958	638 675	225 335	2
Kokku käibevarad	1 783 183	1 473 324	1 439 761	
Põhivarad				
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 078 548	1 099 563	1 278	3,4
Finantsinvesteeringud	1 663 684	1 689 119	20 821	5
Kinnisvarainvesteeringud	155 120	161 840		6
Kokku põhivarad	2 897 352	2 950 522	22 099	
Kokku varad	4 680 535	4 423 846	1 461 860	
Kohustised ja omakapital				
Kohustised				
Lühiajalised kohustised				
Võlad ja ettemaksed	2 622 219	1 820 072	1 278	7
Kokku lühiajalised kohustised	2 622 219	1 820 072	1 278	
Kokku kohustised	2 622 219	1 820 072	1 278	
Omakapital				
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	2 500	9
Kohustuslik reservkapital	250	250	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 901 024	1 257 832	1 266 891	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	154 542	1 343 192	191 191	
Kokku omakapital	2 058 316	2 603 774	1 460 582	
Kokku kohustised ja omakapital	4 680 535	4 423 846	1 461 860	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	4 534	2 569	10
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-48 847	-6 966	11
Brutokasum (-kahjum)	-44 313	-4 397	
Üldhalduskulud	-4 241	-2 246	12
Ärikasum (kahjum)	-48 554	-6 643	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	228 984	1 148 285	14
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-25 294	48 297	15
Muud finantstulud ja -kulud	101 472	153 253	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	256 608	1 343 192	
Tulumaks	-102 066	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	154 542	1 343 192	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Incorso 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi 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 keskmise suurusega ettevõttega. Ettevõtte kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Vigade korrigeerimine

OÜ-I Incorso on 50% osalus sidusettevõttes Korso Holdings OÜ. Varasemates aruannetes leidis sidusettevõtte OÜ Incorso bilansis kajastamist lähtudes sidusettevõtte omakapitali suuruselt ja investeringu osakaalust ehk kapitaliosaluse meetodit kasutades. Kajastust ei leidnud aga sidusettevõtte poolt väljakuulutatud ja tasumata dividendid, millede osas on OÜ-I Incorso nõue sidusettevõtte Korso Holdings OÜ vastu.

Muudatuste tulemusena lisandus bilansi aktivapoolle dividendinõuete rida sidusettevõtte vastu ning kasumiaruandes muutus tulude summa sidusettevõttest, tulumaksusumma ja kasumi summa.

31.12.16 seisuga korrigeeriti saldosisid alljärgnevalt:

D dividendinõue sidusettevõtte vastu	191 735.-
K kasum sidusettevõttest	191 735.-

2016.aasta kasumiks kujunes senise kahjumi -544.- asemel kasum 191 191.-

31.12.17 seisuga korrigeeriti saldosisid alljärgnevalt:

D lisandus dividendinõuet sidusettevõtte vastu	50 000.- (lisa 2, bilanss)
K kasum sidusettevõttest	50 000.- (lisa 14, kasumiaruanne)

D Dividendide tulumaks	50 000.- (bilanss, tulumaks)
K tulumaksukulu dividendidelt	50 000.- (kasumiaruanne, kasum)

Eelmiste perioodide kasum	1 257 832.- (bilanss)
Aruandeaasta kasum	1 343 192.- (bilanss)

2017.aasta kasumiks kujunes senise kasumi 1 243 192.- asemel kasum 1 343 192.-

Finantsvarad

Finantsvara on vara, mis on:

- (a) raha;
- (b) lepinguline õigus saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (nt nõuded ostjate vastu);
- (c) lepinguline õigus vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel;
- (d) teise ettevõtte omakapitaliinstrument (nt investering teise ettevõtte aktsiatesse)

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.

Kui ettevõtte ei ole võimalik hinnata soetatud finantsinvesteeringu tegelikku õiglast väärtust seoses sellega, et aktsiad ei ole vabalt kaubeldavad ja hinnatavad, kajastav ettevõtte finantsinvesteeringuid enda bilansis soetusväärtuses. Aktisate puhul võetakse hindamisel aluseks soetuse osakaal omakapitalist ja investeeringu väärtus leitakse kapitaliosaluse meetodil.

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 hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist.

Ettevõtte kajastab enda bilansis olevat investeeringut sidusettevõtetesse alates 2017. aastast turuväärtuses, kasutades hindamiseks kapitaliosaluse meetodit.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest 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 vähenemisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Hilisemad tehtavad kulutused kinnisvarasse lisatakse kinnisvarainvesteeringu maksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Jooksva remondi ja hoolduse kulud kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Kulumit arvestatakse soetusmaksumuse meetodi kasutamise puhul lineaarsel meetodil. Aastane amortisatsiooninorm hoonete puhul on 4% ja maad ei amortiseerita.

OÜ Incorso juhatus on otsustanud kajastada enda bilansis olevat kinnisvara soetusmaksumuse meetodil, kuna leiab et õiglase väärtuse leidmine spetsialistide kaasamise teel ei ole hetkel tehtav mõistliku kulu ja pingutusega ning puuduvad muud olulised välispooled, kes vajaksid põhjendatud infot varade õiglase väärtuse kohta. Lisaks on tegu vastvalminud ja 2017. aastal soetatud varaga ja tema väärtus ei ole alates soetushetkest oluliselt muutunud.

Vara väärtuse vähenemine

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata vara väärtuse langusele. Juhul kui on kahtlusi, mis viitavad varaobjekti väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test. Vara kaetav väärtus on võrdne kõrgemaga kahest näitajast: kas vara õiglasest väärtusest (minus müügikulutused) või diskonteeritud rahavoogude põhjal leitavast kasutusväärtusest.

Kui testimise tulemusena selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse põhivara objekt alla tema kaetavale väärtusele. Juhul kui vara väärtuse testi ei ole võimalik teostada üksiku varaobjekti suhtes, leitakse kaetav väärtus väikseima varade grupi (raha genereeriva üksuse) kohta, kuhu see vara kuulub. Vara allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Kui varem alla hinnatud varade kaetava väärtuse testi tulemusena selgub, et kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, siis tühistatakse varasem allahindlus ning suurendatakse vara bilansilist maksumust. Ülempiiriks on vara bilansiline jääkmaksumus, mis oleks kujunenud arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
---------------------	----------------

Kinnisvara	25
------------	----

Rendid

Ettevõtte annab kasutusrendi korras üürile bilansisolevat korterit.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (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 kuulavas summas.

Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest (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 10% osakapitalist ja on 250.- eurot.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise perioodil.

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, 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, vastuvõtukuludelt ja ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt.

Üldine maksumäär dividendidelt ning muudelt kasumieraldistelt on jätkuvalt 20% (20/80 dividendide netosummast), kuid alates 1. jaanuarist 2019 kohaldub tulumaksuseaduse alusel regulaarselt makstavatele dividendidele madalam maksumäär 14%. Madalamat maksumäära 14/86 rakendatakse Eestis maksustatavale jaotatud kasumile järk-järgulise üleminekuna:

2019. aastal 1/3-le 2018. aastal jaotatud kasumist, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu;

2020. aastal 1/3-le 2018. ja 2019. aastal jaotatud kasumist, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu.

2021. aastal kolme eelneva aasta keskmise maksustatud dividendi ja omakapitali väljamakse ulatuses.

Väljamakstud dividendid, mis etteantud tingimusi ületavad, maksustatakse jätkuvalt tavamääraga 20%.

Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuiks, 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)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	153	153	
Ostjatelt laekumata arved	153	153	17
Muud nõuded	1 215 416	1 215 416	
Laenunõuded	505 000	505 000	17
Intressinõuded	218 681	218 681	17
Dividendinõuded	491 735	491 735	17
Ettemaksed	3 389	3 389	
Muud makstud ettemaksed	3 389	3 389	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 218 958	1 218 958	

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	72	72	
Ostjatelt laekumata arved	72	72	
Muud nõuded	619 769	619 769	
Laenunõuded	250 000	250 000	
Intressinõuded	128 034	128 034	
Dividendinõuded	241 735	241 735	17
Ettemaksed	18 834	18 834	
Muud makstud ettemaksed	18 834	18 834	
Kokku nõuded ja ettemaksed	638 675	638 675	

OÜ Incorso andis 2017.aastal laenu teisele ettevõttele, mis koos intressidega 2018.aastal tagastati. Intressitulu teeniti 10,7 tuhat eurot. 2018.aastal andis OÜ Incorso laenu sidusettevõttele. Laenujääk oli bilansipäeval 505 tuhat eurot ning intressinõude jääk sellelt 7,5 tuhat eurot. Lisaks sellele on ettevõttel intressinõudeid soetatud sidusettevõtte võlakirjadelt kokku 211,1 tuhande euro väärtuses. Võlakirjade intresse makstakse kas jooksvalt või hiljemalt võlakirjade lunastustähtaja saabumisel märtsis 2026.aastal (lisa 5). OÜ-l Incorso on dividendinõudeid sidusettevõtte vastu, mis tulevad tema poolt väljakuulutatud kuid veel välja maksmata dividendidest. Bilansipäeva seisuga oli dividendinõudeid kokku summas 491,7 tuhat eurot (lisa 17).

Lisa 3 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	1 078 548	1 099 563	4
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 078 548	1 099 563	

OÜ Incorso soetas 2016.aastal 50% osaluse sidusettevõttes Korso Holdings OÜ. Investeeringu väärtust korrigeeriti bilansipäeval

kapitaliosaluse meetodit kasutades mislābi tekkis kahjum ümberhindlusest -21 tuhat eurot (lisa 4,14).

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2018					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
11209447	Korso Holdings OÜ	Eesti	Kinnisvarainvesteeringud ja haldus	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2017	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2018
Korso Holdings OÜ	1 099 563	-21 015	1 078 548
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1 099 563	-21 015	1 078 548

OÜ Incorso soetas 2016.aastal 50% osaluse sidusettevõttes OÜ Korso Holdings.

2018.aastal korrigeeriti investeeringu väärtust kapitaliosaluse meetodit kasutades ja seelābi tekkis kahjum -21 tuhat eurot (lisa 14).

Sidusettevõtte 2018.aasta tulemuseks oli kasum 458 tuhat eurot ja tema bilansimaht oli 14 mln eurot.

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

			Kokku
	Aktsiad ja osad	Võlakirjad	
31.12.2016	20 821	0	20 821
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	48 297	1 620 000	1 668 297
31.12.2017	69 118	1 620 000	1 689 118
			Kokku
	Aktsiad ja osad	Võlakirjad	
31.12.2017	69 118	1 620 000	1 689 118
Müük müügihinnas või lunastamine	-140		-140
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-25 294		-25 294
31.12.2018	43 684	1 620 000	1 663 684

OÜ-I Incorso oli 31.12.17 seisuga 17,5% osalus teises kinnisvaraga tegelevas ettevõttes, millest 2018. aastal müüdi 3,5%. Kuna müük toimus vastavalt pooltevahelisele kokkuleppele nominaalhinnas, tekkis müügikahjum -13,7 tuhat eurot. Investeeringettevõtte 2018.aasta tulemuseks oli kahjum -82,9 tuhat eurot ning tema omakapital oli bilansipäeva seisuga 312 tuhat eurot. Antud investeeringu viimisel turuväärtusesse tekkis tema ümberhindlusest täiendavalt kahjum -11,6 tuhat eurot (lisa 15).

Bilansis leiavad kajastamist 2017.aastal soetatud sidusettevõtte võlakirjad summas 1,62 mln eurot (lisa 17). Võlakirjade lunastustähtaeg on märts 2026 ning nende intress on 5,25%. Võlakirjadelt arvestati aruandeaasta eest intresse 85 tuhat eurot ning intressinõue kokku on võlakirjadelt 211,1 tuhat eurot (lisa 2).

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2016		
Soetusmaksumus	0	
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	0	
Ostud ja parendused	168 000	168 000
Amortisatsioonikulu	-6 160	-6 160
31.12.2017		
Soetusmaksumus	168 000	168 000
Akumuleeritud kulum	-6 160	-6 160
Jääkmaksumus	161 840	161 840
Amortisatsioonikulu	-6 720	-6 720
31.12.2018		
Soetusmaksumus	168 000	168 000
Akumuleeritud kulum	-12 880	-12 880
Jääkmaksumus	155 120	155 120

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 600	2 000
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 233	807

OÜ Incorso soetas 2017.aastal korteri Tallinna kesklinnas. Korteri soetushind oli 168 tuhat eurot ja seda üüratakse turutingimustel ettevõtte juhatuse liikmele.

2018.aasta müügikäive oli 4,5 tuhat eurot, millest üürikäive oli 3,6 tuhat eurot.

Kinnisasja amortiseeritakse 4% aastas.

Kuna korteri soetusjärgsel perioodil ei ole olukord eesti kinnisvaraturul oluliselt muutunud ning hinnad on olnud stabiilselt samal tasemel, ei ole ettevõtte juhatus pidanud vajalikult bilnasisoleva vara hinda 2018.aastal korrigeerida.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	153	153	17
Muud võlad	2 622 066	2 622 066	
Dividendivõlad	900 000	900 000	
Muud viitvõlad	1 722 066	1 722 066	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 622 219	2 622 219	

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	72	72	
Muud võlad	1 820 000	1 820 000	
Dividendivõlad	200 000	200 000	
Muud viitvõlad	1 620 000	1 620 000	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 820 072	1 820 072	

Muude viitvõlagde all on näidatud 102 tuhande euro eest dividendidelt arvestatud tulumaksukohustust ning 1,62 mln euro eest võlga ettevõtte omanikule, kellelt soetati 2017. aastal sidusettevõtte Korso Holdings OÜ võlakirju (lisa 5).

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 644 453	2 080 819
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	411 113	520 205
Kokku tingimuslikud kohustised	2 055 566	2 601 024

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1
Ettevõttel on 1 osa nimiväärtusega 2500.- eurot.		

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	4 534	2 569
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	4 534	2 569
Kokku müügitulu	4 534	2 569
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine ja käitus	4 534	2 569
Kokku müügitulu	4 534	2 569

OÜ Incorso annab üürile bilansisolevat kinnisvara ning seeläbi tekkis 2018. aastal üüritulu 3,6 tuhat eurot ning tulu üürileantava vara käitusest 0,9 tuht eurot.

Lisa 11 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2018	2017
Amortisatsioonikulu	6 720	6 160
Kinnisvara kommunaalkulud	1 028	656
Kinslustuskulud	153	150
Muud	40 946	0
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	48 847	6 966

Muude kulude all on 2017.aasta lõpus soetatud korteri sisustamiseks tehtud kulud mööblile ja tehnikale.

Lisa 12 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2018	2017
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	195
Muud	1 481	144
Notaritasud	0	107
Raamatupidamine ja audit	2 760	1 800
Kokku üldhalduskulud	4 241	2 246

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte puudusid 2018. aastal palgalised töötajad ning tööjõukulud.

Lisa 14 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	228 984	1 148 285	4
Kokku kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	228 984	1 148 285	

Sidusettevõtte väärtuse korrigeerimisel kapitaliosaluse meetodil tekkis 2018. aastal kahjum sidusettevõttest -21 tuhat eurot (lisa 4) ning sidusettevõtte poolt väljakuulutatud täiendavate dividendide tõttu kasum sidusettevõttest 250 tuhat eurot. 2017.aastal olid vastavad näitajad 1 098,3 tuhat eurot ja 50 tuhat eurot.

Lisa 15 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(eurodes)

	2018	2017
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	-25 294	48 297
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-25 294	48 297

OÜ-l Incorso oli 31.12.17 seisuga 17,5 % osalus teises kinnisvaraga tegelevas eesti ettevõttes, millest aruandeaastal 3,5% müüdi. Kuna müük toimus nominaalhinnas, tekkis müügist kahjum -13,7 tuhat eurot. Bilansipäeval hinnati kapitaliosaluse meetodit kasutades ümber osaluse väärtus ja teeniti täiendavalt kahjumit -11,6 tuhat eurot (lisa 5).

Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressitulu	101 472	153 253
Kokku muud finantstulud ja -kulud	101 472	153 253

2018.aasta eest teeniti bilansisolevatelt võlakirjadelt intresse 85,05 tuhat eurot (lisa 5). Intressitulu antud laenult oli 2018. aastal 16,3 tuhat eurot. Pangakontole laekus intresse summas 82 eurot.

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	491 735		241 735	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	723 834		126 161	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		1 620 000		1 620 000

2018	Antud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtjad				
Sidusettevõtte	505 000	5%	euro	04.03.2019

Ostud ja müügid

	2018	2017
	Müügid	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 534	2 569

OÜ Incorso soetas 2016.aastal 50% osaluse juhatuse liikmega seotud teises ettevõttes, mida kajastatakse sidusettevõtteks (lisa 4). 2017.aastal soetati 1,62 mln euro eest kõnealuse sidusettevõtte võlakirju, mille eest on müüjale, kelleks on OÜ Incorso juhatuse liige, tasumata ja summa kohustusena bilansis ülesse võetud. Võlakirjade eest arvestati 2018.aasta eest intressinõuet 85,05 tuhat eurot ning 31.12.18 seisuga oli intressinõude suurus 211,1 tuhat eurot (lisa 5). 2018.aastal anti laenu sidusettevõttele summas 505 tuhat eurot. Bilansipäeval oli intressinõue antud laenult sidusettevõttele kokku 7,5 tuhat eurot. Käesoleva aruande esitamise hetkeks on kogu sidusettevõttele antud laen koos intressidega kustutatud. 31.12.18 seisuga oli OÜ-l Incorso dividendinõudeid sidusettevõtte vastu summas 491,7 tuhat eurot (lisa 2). 31.12.18 seisuga oli omanikul võlg ettevõtte ees müügist laekumata summa osas 153.-eurot (lisa 7).

OÜ Incorso annab juhatuse liikmele üürile bilansisolevat vara. 2018. aasta müügitulu sellest oli 4,5 tuhat eurot.

Aruandeaastal juhatuse liikmele töötasu ei makstud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.05.2019

OÜ INCORSO (registrikood: 12758570) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDREY KORSAKOV	Management board member	28.05.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ INCORSO osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ INCORSO raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 15.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) "Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus". ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjaspepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatusse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatusse käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ INCORSO finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Kirti Rebane

Vandeaudiitori number 439

Osaühing Artestan

Audiitorettevõtja tegevusloa number 176

Mäepealse tn 10-16, Tallinn, Harju maakond, 12618

02.06.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ INCORSO (registrikood: 12758570) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KIRTI REBANE	Vandeaudiitor	02.06.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 901 024
Aruandeaasta kasum (kahjum)	154 542
Kokku	2 055 566
Jaotamine	
Dividendideks	850 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 205 566
Kokku	2 055 566

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 901 024
Aruandeaasta kasum (kahjum)	154 542
Kokku	2 055 566
Jaotamine	
Dividendideks	850 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 205 566
Kokku	2 055 566

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	4534	100.00%	Yes

Osanikud

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

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-mail address	andrey@korso.ee