

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: OÜ INCORSO

registrikood: 12758570

tänava/talu nimi, Lelle tn 24
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11318

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	9
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 10 Osakapital	12
Lisa 11 Müügitulu	13
Lisa 12 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	13
Lisa 13 Üldhalduskulud	13
Lisa 14 Tööjõukulud	13
Lisa 15 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	14
Lisa 16 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	14
Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud	14
Lisa 18 Seotud osapooled	14
Lisa 19 Sündmused pärast aruandekuupäeva	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 arenduse alal.

Ettevõtte on osalusi teistes ettevõtetes ning bilansis on kinnisvara Tallinna kesklinnas, mida välja üüritakse.

Tulud, kulud, kasum

Ettevõtte müügikäive aruandeaastal oli 4,8 tuhat eurot (2018.a. 4,5 tuhat eurot), mis tekkis bilansisoleva kinnisasja üürileandmisest ja käitusest. Kinnisvaraga seotud kulud moodustasid 8,1 tuhat eurot (2018.a. 48,8 tuhat eurot).

Ettevõtte üldhalduskulud olid 3,0 tuhat eurot (2018.a. 4,2 tuhat eurot) ja ärikahjum -6,4 tuhat eurot (2018.a. -48,5 tuhat eurot).

Finantstulud/-kulud kokku moodustasid aruandeaastal 253,1 tuhat eurot (2018.aastal 305,2) ning kasumiks enne maksustamist oli 246,7 tuhat eurot (2018.aastal 256,6).

2018.aasta majandustulemuse järel väljakuulutatud dividendidelt arvestatud tulumaksukohustuse -71,2 tuhat eurot lisandumisel oli ettevõtte 2019.aasta lõpptulemuseks kasum 175,5 eurot (2018.aastal 154,5 tuhat eurot).

Peamised finantssuhtarvude näitajad

	2019	2018
Müügitulu (tuh eur)	4,8	4,5
Puhaskasum/-kahjum (tuh eur)	175,5	154,5
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,699	0,680
ROA	3,621	3,302
ROE	12,683	7,508

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 642,9 tuhat eurot ja ümberhindlusest tekkis kahjum -435,7 tuhat eurot. OÜ-I Incorso on bilansipäeva seisuga antud sidusettevõtte vastu dividendinõudeid summas 975,5 eurot, mille suurenemisest sai ettevõtte kasumit sidusettevõtetest 625 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%. Aruandeaasta ees võeti täiendavalt arvele intrssinõuet võlakirjadelt summas 85 tuhat eurot ning nõude jääk oli bilansipäevaks 296,2 tuhat eurot.

Lisaks on ettevõtte bilansis teiste ettevõtete osasid, millede väärtuste korrigeerimiste tulemus kajastub kasumiaruandes tuluna/-kuluna investeeringutest finantstulude/-kulude all.

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

Personal

OÜ-I Incorso puudus aruandeaastal palgaline töötajaskond ning palgakulud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2020.aasta algul vallandus ülemaailmne koroonapandeemia ja sellest tulenev majanduskriis, mis puudutab paljusid ettevõtteid ja mõjutab nende lähiaja majandustulemusi. Kuna OÜ-I Incorso puudub aktiivne majandustegevus ja tegu on pigem investeerimisettevõttega, siis mõjutab tema majandustulemusi investeerimisobjektide käekäik. Hetkel on raske prognoosida oodatavat majandustulemust, kuid juhtkond leiab, et ettevõtte on peale kriisi endiselt jätkusuutlik tegutsema ning kriisi pikaajalist negatiivset mõju oma tegevusele ei näe.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 106 634	564 225	
Finantsinvesteeringud	38 881	0	2
Nõuded ja ettemaksed	1 275 167	1 218 958	3
Kokku käibevarad	2 420 682	1 783 183	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	642 877	1 078 548	4,5
Finantsinvesteeringud	1 634 841	1 663 684	6
Kinnisvarainvesteeringud	148 400	155 120	7
Kokku põhivarad	2 426 118	2 897 352	
Kokku varad	4 846 800	4 680 535	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	3 462 977	2 622 219	8
Kokku lühiajalised kohustised	3 462 977	2 622 219	
Kokku kohustised	3 462 977	2 622 219	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	10
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 205 566	1 901 024	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	175 507	154 542	
Kokku omakapital	1 383 823	2 058 316	
Kokku kohustised ja omakapital	4 846 800	4 680 535	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	4 770	4 534	11
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-8 154	-48 847	12
Brutokasum (-kahjum)	-3 384	-44 313	
Üldhalduskulud	-3 029	-4 241	13
Äri kasum (kahjum)	-6 413	-48 554	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	189 329	228 984	15
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-27 181	-25 294	16
Muud finantstulud ja -kulud	90 992	101 472	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	246 727	256 608	
Tulumaks	-71 220	-102 066	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	175 507	154 542	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Incorso 2019. 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 väikeettevõttega. Ettevõtte kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

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 osapoolega finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel;
- (d) teise ettevõtte omakapitaaliinstrument (nt investeering 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 kaudselt 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 finantsinvesteeringud 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 emaettevõtte 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 emaettevõtte 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.

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

Nõuded ja ettemaksud

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjalt 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 müüdu toodangu kulus. Ostjalt 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 välispuooled, 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.

Rendid

Ettevõtte annab kasutusrendi korras üürile bilansisolevat korterit.

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 finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

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

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, 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 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 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku	Lisa nr
	Võlakirjad		
31.12.2018	0		
Soetamine	37 179	37 179	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	1 702	1 702	16
31.12.2019	38 881	38 881	

OÜ Incorso soetas aruandeaastal LHV Panga võlakirju summas 37,2 tuhat eurot. Bilansipäeval teeniti võlakirjade ümberhindlusest turuväärtusesse tulu 1,7 tuhat eurot.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	104	104	
Ostjatelt laekumata arved	104	104	18
Muud nõuded	1 271 674	1 271 674	
Laenunõuded		0	
Intressinõuded	296 190	296 190	6
Dividendinõuded	975 484	975 484	18
Ettemaksed	3 389	3 389	
Muud makstud ettemaksed	3 389	3 389	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 275 167	1 275 167	

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	153	153	
Ostjatelt laekumata arved	153	153	
Muud nõuded	1 215 416	1 215 416	
Laenunõuded	505 000	505 000	
Intressinõuded	218 681	218 681	
Dividendinõuded	491 735	491 735	18
Ettemaksed	3 389	3 389	
Muud makstud ettemaksed	3 389	3 389	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 218 958	1 218 958	

2019.aastal maksti osahingule lõplikult tagasi sidusettevõttele antud laen. Laenutagastus oli summas 505 tuhat eurot ning intresse laekus kokku 12,3 tuhat eurot, millest 2019.aasta osa oli 4,7 tuhat eurot.

Ettevõtte on intressinõudeid soetatud sidusettevõtte võlakirjadelt kokku 296,2 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 telenevad tema poolt väljakuulutatud kuid veel välja maksmata dividendidest. Bilansipäeva seisuga oli dividendinõudeid kokku summas 975,5 tuhat eurot (lisa 18).

Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	642 877	1 078 548	5
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	642 877	1 078 548	

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

kapitaliosaluse meetodit kasutades mislābi tekkis kahjum ümberhindlusest -435,7 tuhat eurot (lisa 5,15).

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2019					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
11209447	Korso Holdings OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2018	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2019
Korso Holdings OÜ	1 078 548	-435 671	642 877
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1 078 548	-435 671	642 877

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

Bilansipäeval korrigeeriti investeeringu väärtust kapitaliosaluse meetodit kasutades ja seelābi tekkis kahjum -435,7 tuhat eurot (lisa 15).

Sidusettevõtte 2019.aasta tulemuseks oli kasum 378,6 tuhat eurot ja tema bilansimaht oli 9,6 mln eurot.

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

			Kokku	Lisa nr
	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	16
31.12.2018	43 684	1 620 000	1 663 684	
			Kokku	Lisa nr
	Aktsiad ja osad	Võlakirjad		
31.12.2018	43 684	1 620 000	1 663 684	18
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-28 843		-28 843	16
31.12.2019	14 841	1 620 000	1 634 841	

OÜ Incorso bilansis on pikaajaste investeeringute all näidatud 15% osalus ettevõttes Valge 16 OÜ ning pikaajalised võlakirjainvesteeringud Korso Holdings OÜ võlakirjadesse.

Valge 16 OÜ 2019.aasta tulemuseks oli kahjum -213,1 tuhat eurot ning tema omakapital oli bilansipäeva seisuga 98,9 tuhat eurot. Investeeringu turuväärtuse korrigeerimisel tekkis kahjum -28,8 tuhat eurot (lisa 16).

Pikaajalised võlakirjad summas 1,62 mln eurot on lunastustähtaeg märtsis 2026 ning nende intress on 5,25%. Võlakirjadelt arvestati aruandeaasta eest intresse 85 tuhat eurot ning intressinõue kokku on võlakirjadelt 296,2 tuhat eurot (lisas 3).

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
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
Amortisatsioonikulu	-6 720	-6 720
31.12.2019		
Soetusmaksumus	168 000	168 000
Akumuleeritud kulum	-19 600	-19 600
Jääkmaksumus	148 400	148 400

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 600	3 600
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 434	1 233

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

2019.aasta müügikäive oli 4,8 tuhat eurot, millest üürikäive oli 3,6 tuhat eurot.

Kinnisasja amortiseeritakse 4% aastas.

Kuna ettevõtte juhatus leiab, et korteri väärtus ei ole vahepeal oluliselt muutunud, kinnisvara väärtuse hindamise kulud kaasatud spetsialisti abil ei ole antud hetkel mõistlikud ning puudub kolmanda osapoole huvi, kajastatakse kinnisvara hinda tema soetusväärtuses, mida korrigeeritakse iga-aastaselt amortisatsiooni võrra.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 063	1 063	
Muud võlad	3 461 914	3 461 914	
Dividendivõlad	1 668 627	1 668 627	
Muud viitvõlad	1 793 287	1 793 287	18
Kokku võlad ja ettemaksed	3 462 977	3 462 977	

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	153	153	
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	

Muude viitvõlagde all on näidatud 173,3 tuhande euro eest dividendidelt arvestatud tulumaksukohustust ning 1,62 mln euro eest võlga ettevõtte omanikule, kellelt soetati 2017. aastal 1,62 mln euro väärtuses sidusettevõtte Korso Holdings OÜ võlakirju (lisa 6).

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 104 858	1 644 453
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	276 215	411 113
Kokku tingimuslikud kohustised	1 381 073	2 055 566

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1
Ettevõttel on 1 osa nimiväärtusega 2500.- eurot.		

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	4 770	4 534
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	4 770	4 534
Kokku müügitulu	4 770	4 534
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine ja käitus	4 770	4 534
Kokku müügitulu	4 770	4 534

OÜ Incorso annab üürile bilansisolevat kinnisvara ning seeläbi tekkis 2019. aastal üüritulu 3,6 tuhat eurot ning tulu üürileantava vara käitusest 1,2 tuhat eurot.

Lisa 12 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2019	2018
Amortisatsioonikulu	6 720	6 720
Kinnisvara kommunaalkulud	1 230	1 028
Kinslustuskulud	152	153
Muud	52	40 946
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	8 154	48 847

Lisa 13 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2019	2018
Muud	149	1 481
Raamatupidamine ja audit	2 880	2 760
Kokku üldhalduskulud	3 029	4 241

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte puudusid 2019. aastal palgalised töötajad ning tööjõukulud.

Lisa 15 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	189 329	228 984	4,5
Kokku kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	189 329	228 984	

Sidusettevõtte väärtuse korrigeerimisel kapitaliosaluse meetodil tekkis 2019. aastal kahjum sidusettevõttest -435,7 tuhat eurot (lisa 4,5) ning sidusettevõtte poolt väljakuulutatud dividendide arvelevõtmisest kasum 625 tuhat eurot.

Lisa 16 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	-27 181	-25 294	2,6
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-27 181	-25 294	

Bilansisolevate lühi- ja pikaajaliste finantsinvesteeringute hinnakorrektsioonidest aasta lõpu seisuga tekkis kokku kahjum -27,2 tuhat eurot.

Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressitulu	90 992	101 472
Kokku muud finantstulud ja -kulud	90 992	101 472

2019.aasta intressitulust 85,05 tuhat eurot tekkis sidusettevõtte võlakirjadelt arvestatud intressidest (lisa 5), 1,1 tuhat eurot LHV Panga võlakirjade intressidest, 4,7 tuhat eurot antud laenu intressidest ning 0,14 pangakontole laekunud jooksvatest intressidest.

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	1 271 674		1 215 569	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	104	3 288 627	153	2 520 000

Laenud

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtjad						
Sidusettevõtte	65 000	570 000	12 283	5%	euro	04.03.2019

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

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019	2018
	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste müügid
Sidusettevõtjad	420	385
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 350	4 149

OÜ Incorso soetas 2016.aastal 50% osaluse juhatuse liikmega seotud teises ettevõttes, mida kajastatakse sidusettevõtena (lisa 4,5). 2017.aastal soetati 1,62 mln euro eest kõnealuse sidusettevõtte võlakirju. Võlakirjade eest arvestati 2019.aasta eest intresse 85,05 tuhat eurot ning bilansipäeval oli intressinõude suurus 296,2 tuhat eurot (lisa 3), näidatud nõuete saldo all. Lisaks on nõuete saldod näidatud dividendinõuded sidusettevõtte vastu summas 975,5 tuhat eurot (lisa 2). Omanikul oli võlg ettevõtte ees müügist laekumata summa eest 104.-eurot (lisa 7).

2019.aastal tagastati OÜ-le Incorso 2018.aastal sidusettevõttele antud laen kokku summas 505 tuhat eurot ning laekus intresse summas 12,3 tuhat eurot.

OÜ-l Incorso on kohustus omaniku eest tasuda 2017.aastal soetatud sidusettevõtte osade eest 1,62 mln eurot (lisa 8) ning kohustus väljamaksmata dividendide eest 1,67 mln eurot.

OÜ Incorso annab juhatuse liikmele üürile bilansisolevat vara. 2019. aasta müügitulu oli 4,3 tuhat eurot (lisa 11). Aruandeaastal juhatuse liikmele töötasu ei makstud.

Lisa 19 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2020. aasta alguses kinnitati uue koronaviiruse (Covid-19) olemasolu ja praeguseks on see levinud üle kogu maailma, sealhulgas Eestisse, põhjustades probleeme ettevõtetele ja majandustegevusele. Ettevõtte käsitleb seda haiguspuhangut bilansipäevajärgseks mitte korrigeerivaks sündmuseks, mille mõju kajastatakse 2020.a finantsaruannetes. Kuna olukord on ebakindel ja kiiresti arenev, ei pea ettevõtte juhtkond otstarbekaks kvantitatiivse hinnangu andmist haiguspuhangu võimaliku mõju kohta ettevõttele.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 05.06.2020

OÜ INCORSO (registrikood: 12758570) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDREY KORSAKOV	Juhatuse liige	16.06.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ INCORSO osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ INCORSO raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 15.

Juhtkonna vastustus 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 ülevaatuses töövõttude 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 asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

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

Ülevaatuses 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

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ INCORSO finantsseisundit seisuga 31.12.2019 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

16.06.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ INCORSO (registrikood: 12758570) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KIRTI REBANE	Vandeaudiitor	16.06.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 205 566
Aruandeaasta kasum (kahjum)	175 507
Kokku	1 381 073
Jaotamine	
Dividendideks	1 104 858
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	276 215
Kokku	1 381 073

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 205 566
Aruandeaasta kasum (kahjum)	175 507
Kokku	1 381 073
Jaotamine	
Dividendideks	1 104 858
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	276 215
Kokku	1 381 073

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	4770	100.00%	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