

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

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 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
Aruande allkirjad	16
Vandeaudiitori 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 osalused teistes ettevõtetes ning bilansis on kinnisvara Tallinna kesklinnas, mida hoitakse väärtuse kasvuks ning üüritud teenimiseks.

Tulud, kulud, kasum

Ettevõtte müügikäive aruandeaastal oli 4,6 tuhat eurot (2020: 4,4 tuhat eurot), mis tekkis bilansisoleva kinnisasja üürileandmisest ja käitusest. Kinnisvaraga seotud kulud moodustasid 8,0 tuhat eurot (2020: 7,8 tuhat eurot).

Ettevõtte üldhalduskulud olid 4,8 tuhat eurot (2020: 2,9 tuhat eurot) ja ärikahjum -8,1 tuhat eurot (2020: -6,3 tuhat eurot).

Finantstulud/-kulud kokku moodustasid aruandeaastal 1,5 mln eurot (2020: -348,9) ning kasumiks enne maksustamist oli 1,497 eurot (2020: 342,6).

2020.aasta majandustulemuse järel väljakuulutatud dividendidelt arvestatud tulumaksukohustuse 16,3 tuhat eurot lisandumisel oli ettevõtte 2021.aasta lõpptulemuseks kasum 1,480 mln eurot (2020: 195,8 tuhat eurot).

Peamised finantssuhtarvude näitajad

	2021	2020
Müügitulu (tuh eur)	4,6	4,8
Puhaskasum/-kahjum (tuh eur)	1 480,6	195,8
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,601	0,617
ROA	20,811	3,889
ROE	93,842	41,245

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 1,38 mln eurot ja ümberhindlusest tekkis kasum 919,7 tuhat eurot. Osaühingul on bilansipäeva seisuga sidusettevõtte vastu dividendinõudeid summas 1,628 mln eurot.

OÜ Incorso bilansis oli bilansipäeva seisuga 2,27 mln euro eest sidusettevõtte võlakirju, millede lunastustähtaeg on märts 2026.a. ning intressiks 5,25%. Aruandeaasta intrssitulu võlakirjaintressidelt oli 274,1 tuhat eurot, intresse tasuti omanikule 532,5 tuhande euro eest ning nõude jäägiks aasta lõpus oli 120,5 tuhat eurot.

Lisaks on ettevõtte bilansis 15% osalus teises ettevõttes, kelle väärtus bilansis on seoses tema negatiivse omakapitaliga 0.- eurot.

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

Personal

OÜ-I Incorso puudus aruandeaastal palgaline töötajaskond ning palgakulud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Ettevõtte jätkab 2022.aastal oma tavapärasest tegevust ning muudatusi põhitegevuses ette näha ei ole.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 541 314	1 049 465	
Finantsinvesteeringud	38 517	39 448	2
Nõuded ja ettemaksed	1 749 263	1 723 744	3
Kokku käibevarad	3 329 094	2 812 657	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 380 288	460 609	4,5
Finantsinvesteeringud	2 270 000	1 620 000	6
Kinnisvarainvesteeringud	134 960	141 680	7
Kokku põhivarad	3 785 248	2 222 289	
Kokku varad	7 114 342	5 034 946	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	5 536 601	4 560 153	8
Kokku lühiajalised kohustised	5 536 601	4 560 153	
Kokku kohustised	5 536 601	4 560 153	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	10
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	94 408	276 215	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 480 583	195 828	
Kokku omakapital	1 577 741	474 793	
Kokku kohustised ja omakapital	7 114 342	5 034 946	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	4 656	4 447	11
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-8 032	-7 831	12
Brutokasum (-kahjum)	-3 376	-3 384	
Üldhalduskulud	-4 783	-2 949	13
Ärikasum (kahjum)	-8 159	-6 333	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	1 231 924	275 792	15
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-931	-14 273	16
Muud finantstulud ja -kulud	274 096	87 372	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 496 930	342 558	
Tulumaks	-16 347	-146 730	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 480 583	195 828	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Incorso 2021. 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 osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel;
- (d) teise ettevõtte omakapitaliinstrument (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.

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. Ostjate 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 müüdü toodangu kulus. Ostjate 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 finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevat 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 õiglases väärtuses (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)

	Võlakirjad	Kokku
31.12.2019	38 881	38 881
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	567	567
31.12.2020	39 448	39 448
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-931	-931
31.12.2021	38 517	38 517

OÜ Incorso on soetanud 2019. aastal LHV Panga võlakirju, millede tutvuväärtus oli bilansipäeval 38,5 tuhat eurot. Võlakirjade ümberhindlusest turuväärtusesse bilansipäeval tekkis kahjum 0,9 tuhat eurot.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	167	167	
Ostjatelt laekumata arved	167	167	18
Muud nõuded	1 749 096	1 749 096	
Intressinõuded	120 557	120 557	18
Dividendinõuded	1 628 539	1 628 539	18
Ettemaksed		0	
Muud makstud ettemaksed		0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 749 263	1 749 263	
	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	71	71	
Ostjatelt laekumata arved	71	71	
Muud nõuded	1 720 284	1 720 284	
Intressinõuded	381 240	381 240	
Dividendinõuded	1 339 044	1 339 044	
Ettemaksed	3 389	3 389	
Muud makstud ettemaksed	3 389	3 389	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 723 744	1 723 744	

Ettevõtte on intressinõudeid sidusettevõtte võlakirjadelt summas 120,6 tuhat eurot. Võlakirjade intresse makstakse kas jooksvalt või hiljemalt võlakirjade lunastustähtaja saabumisel märtsis 2026.aastal (lisa 5).

OÜ-l Incorso on dividendinõudeid sidusettevõtte vastu, mis tulenevad tema poolt väljakuulutatud kuid veel välja maksmata dividendidest. 2021. aastal suurenes nõude jääk 289,5 tuhande euro võrra ja oli bilansipäeva seisuga 1,628 mln eurot (lisa 18).

Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	1 380 288	460 609	5
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 380 288	460 609	

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

Sidusettevõtte 2021.aasta kasum oli 2,463 mln eurot. Bilansipäeval hinnati investeeringu väärtus kapitaliosaluse meetodit kasutades ringi ning tekkis kasum 1,232 mln eurot (lisa 5,15).

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2021					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
11209447	Korso Holdings OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2020	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2021
Korso Holdings OÜ	460 609	919 679	1 380 288
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	460 609	919 679	1 380 288

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

Bilansipäeval korrigeeriti investeeringu väärtust kapitaliosaluse meetodit kasutades ja seeläbi tekkis kasum 919,7 tuhat eurot (lisa 15).

Sidusettevõtte 2021.aasta tulemuseks oli kasum 2,464 mln eurot ja tema bilansimaht oli 12,124 mln eurot.

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

			Kokku
	Aktsiad ja osad	Võlakirjad	
31.12.2019	14 841	1 620 000	1 634 841
Muud	-14 841		-14 841
31.12.2020	0	1 620 000	1 620 000

			Kokku
	Aktsiad ja osad	Võlakirjad	
31.12.2020	0	1 620 000	1 620 000
Soetamine		650 000	650 000
31.12.2021	0	2 270 000	2 270 000

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

Valge 16 OÜ 2021.aasta tulemuseks oli kahjum -229,1 tuhat eurot ning tema omakapital oli bilansipäeva seisuga -810,8 tuhat eurot. Investeeringu väärtuseks on bilansis 0.- eurot.

Pikaajalisi võlakirju soetati aruandeaastal juurde 650 tuhande euro väärtuses ja nende jääk bilansipäeval oli 2,27 mln eurot.

Võlakirjade lunastustähtaeg on märtsis 2026 ning nende intress on 5,25%. Võlakirjadelt arvestati aruandeaasta eest intresse juurde 271,7 tuhande euro eest ning intresse laekus 532,4 tuhande euro eest. Intressinõue kokku oli aasta lõpuks 120,6 tuhat eurot (lisa 3).

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2019		
Soetusmaksumus	168 000	168 000
Akumuleeritud kulum	-19 600	-19 600
Jääkmaksumus	148 400	148 400
Amortisatsioonikulu	-6 720	-6 720
31.12.2020		
Soetusmaksumus	168 000	168 000
Akumuleeritud kulum	-26 320	-26 320
Jääkmaksumus	141 680	141 680
Amortisatsioonikulu	-6 720	-6 720
31.12.2021		
Soetusmaksumus	168 000	168 000
Akumuleeritud kulum	-33 040	-33 040
Jääkmaksumus	134 960	134 960

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 120	3 120
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 261	1 110

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

2021.aasta müügikäive oli 4,6 tuhat eurot, millest üürikäive oli 3,5 tuhat eurot.

Kinnisasja amortiseeritakse 4% aastas.

Seoses jätkuva kinnisvarabuumi ning hindade pideva tõusuga leiab ettevõtte juhatuse, et korteri väärtus ei ole aruandeaastal muutunud, kinnisvara väärtuse hindamise kulud kaasatud spetsialisti abil ei ole antud hetkel mõistlikud ning puudub kolmanda osapoole huvi. Seetõttu kajastatakse kinnisvara hinda tema soetusväärtuses, mida korrigeeritakse iga-aastaselt amortisatsiooni võrra.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 247	1 247	
Maksuvõlad	11 250	11 250	
Muud võlad	5 524 104	5 524 104	
Dividendivõlad	2 928 991	2 928 991	18
Muud viitvõlad	2 595 113	2 595 113	18
Kokku võlad ja ettemaksed	5 536 601	5 536 601	

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 031	1 031	
Muud võlad	4 559 122	4 559 122	
Dividendivõlad	2 619 107	2 619 107	18
Muud viitvõlad	1 940 015	1 940 015	18
Kokku võlad ja ettemaksed	4 560 153	4 560 153	

Muude viitvõlagde all on näidatud 325,1 tuhande euro eest dividendidelt arvestatud tulumaksukohustust ning 2,27 mln euro eest võlga ettevõtte omaniku ees, kellelt on soetatud sidusettevõtte Korso Holdings OÜ võlakirju (lisa 6) ning kellele on soetuse eest tasumata.

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 259 993	377 634
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	314 998	94 409
Kokku tingimuslikud kohustised	1 574 991	472 043

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1
Ettevõttel on 1 osa nimiväärtusega 2500.- eurot.		

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	4 656	4 447
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	4 656	4 447
Kokku müügitulu	4 656	4 447
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine ja käitus	4 656	4 447
Kokku müügitulu	4 656	4 447

Lisa 12 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2021	2020
Amortisatsioonikulu	6 720	6 720
Kinnisvara kommunaalkulud	1 116	907
Kinslustuskulud	145	152
Muud	51	52
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	8 032	7 831

Lisa 13 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2021	2020
Muud	1 783	69
Raamatupidamine ja audit	3 000	2 880
Kokku üldhalduskulud	4 783	2 949

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte puudusid aruandeaastal palgalised töötajad ning tööjõukulud.

Lisa 15 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt (eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	1 231 924	275 792	
Kasum/-kahjum sidusettevõtte väärtuse muutusest	919 678	-182 268	4,5
Kasum sidusettevõtte dividendinõude muutusest	312 246	458 060	
Kokku kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	1 231 924	275 792	

Sidusettevõtte väärtuse korrigeerimisel kapitaliosaluse meetodit kasutades tekkis 2021. aastal kasum 919,7 tuhat eurot (lisa 4,5) ning sidusettevõtte poolt väljakuulutatud dividendide nõude suurenemisest 312,2 tuhat eurot.

Lisa 16 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt (eurodes)

	2021	2020
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	-931	-14 273
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-931	-14 273

Bilansisolevate lühi- ja pikaajaliste finantsinvesteeringute hinnakorrektsioonidest aasta lõpu seisuga tekkis kokku kahjum -0,9 tuhat eurot.

Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud (eurodes)

	2021	2020
Intressitulud võlakirjadest	273 987	87 270
Intressid pangakontole	109	102
Kokku muud finantstulud ja -kulud	274 096	87 372

Lisa 18 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Sidusettevõtjad	1 749 096	1 720 284	3
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	167	71	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 749 263	1 720 355	
Võlad ja ettemaksed			

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 198 991	4 239 107	8
Kokku võlad ja ettemaksed	5 198 991	4 239 107	

MÜÜDUD	2021	2020	
	Teenused	Teenused	Põhivara
Sidusettevõtjad	420	420	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 236	4 027	
Kokku müüdnud	4 656	4 447	11

OÜ Incorso soetas 2016.aastal 50% osaluse juhatuse liikmega seotud teises ettevõttes, mida kajastatakse sidusettevõtteks (lisa 4,5). 2017.aastal soetati 1,62 mln euro eest kõnealuse sidusettevõtte võlakirju ning 2021.aastal soetati omanikult täiendavalt sidusettevõtte võlakirju 650 tuhande euro väärtuses. Võlakirjade eest arvestati 2021.aasta eest intresse 119,1 tuhat eurot, millele lisandusid soetatud võlakirjade eest arvestatavad intressid summas 152,7 tuhat eurot. Aruandeaastal tasuti omanikule võlakirjade intresse välja 532,5 tuhande euro eest ning bilansipäeval oli intressinõude jäagiks 120,6 tuhat eurot (lisa 3).

Lisaks on nõuete saldost näidatud dividendinõuded sidusettevõtte vastu summas 1,628 mln eurot (lisa 3).

Omanikul oli võlg ettevõtte ees müügist laekumata summa eest 167.-eurot (lisa 3).

OÜ-l Incorso on kohustus omaniku ees soetatud sidusettevõtte võlakirjade eest 2,27 mln eurot (lisa 8) ning kohustus väljamaksmata dividendide eest 2,9 mln eurot.

OÜ Incorso annab juhatuse liikmele üürile bilansisolevat vara. Aruandeaasta müügitulu oli 4,6 tuhat eurot (lisa 11).

Aruandeaastal juhatuse liikmele töötasu ei makstud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.06.2022

OÜ INCORSO (registrikood: 12758570) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDREY KORSAKOV	Juhatuse liige	06.06.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ INCORSO osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ INCORSO (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021 ning kasumiaruannet ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

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

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahkneb oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjaspepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Kirti Rebane

Vandeauditori number 439

Osaühing Artestan

Auditoorettevõtja tegevusloa number 176

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

08.06.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ INCORSO (registrikood: 12758570) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KIRTI REBANE	Vandeaudiitor	08.06.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	94 408
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 480 583
Kokku	1 574 991
Jaotamine	
Dividendideks	1 259 993
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	314 998
Kokku	1 574 991

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	94 408
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 480 583
Kokku	1 574 991
Jaotamine	
Dividendideks	1 259 993
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	314 998
Kokku	1 574 991

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	4656	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