

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: OÜ INCORSO

registrikood: 12758570

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Lelle tn 24

postisihthnumber: 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	9
Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 7 Laenunõuded	10
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 11 Osakapital	12
Lisa 12 Müügitulu	13
Lisa 13 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	13
Lisa 14 Üldhalduskulud	13
Lisa 15 Tööjõukulud	13
Lisa 16 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	14
Lisa 17 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	14
Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud	14
Lisa 19 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	16
Vandeauditori aruanne	17

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

OÜ Incorso on loodud 25.novembril 2014.aastal ning tema peamiseks tegevusalaks on investeerimistegevus.

Osaühingul on osalused teistes ettevõtetes ning bilansis on kinnisvara Tallinna kesklinnas, mida hoitakse väärtuse kasvu ning üüritulu teenimise eesmärgil.

Ettevõtte tegevusega ei kaasne olulisi keskkonna- ja sotsiaalseid mõjusid. Uurimis- ja arendustegevusega seotud kulud ei ole tehtud. Ettevõtte äritegevus ei ole hooajalisusest mõjutatud. Finantseerimis- ja investeerimistegevus toimub vajaduse põhiselt kasutades peamiselt omavahendeid.

Tulud, kulud, kasum

Ettevõtte müügitulude aruandeaastal oli 4,9 tuhat eurot (2022: 5,1 tuhat eurot), tegevuskulud 8,4 tuhat eurot (2022: 8,5 tuhat eurot) ja üldhalduskulud 3,7 tuhat eurot (2022: 6,5 tuhat eurot). Ärikahjumiks kujunes -7,1 tuhat eurot (2022: -9,9 tuhat eurot).

Finantstulud/-kulud olid aruandeaastal 24,9 tuhat eurot (2022: 9 tuhat eurot) ning kasumiks enne maksustamist oli 17,7 tuhat eurot.

Tulumaksukohustuse korrigeerimise järel oli ettevõtte aasta tulemuseks kasum 19,1 tuhat eurot.

Peamised finantssuhtarvude näitajad

	2023	2022
Müügitulu (tuh eur)	4,9	5,1
Puhaskasum/-kahjum (tuh eur)	19,1	-0,874
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,830	0,904
ROA	0,291	-
ROE	1,195	-

Investeeringud

OÜ Incorso omab 50% osalust sidusettevõttes Korso Holdings OÜ, 13,7% osalust OÜ-s Valge 16 ning 12,8% osalust United Real Estate Masf Fund's.

Personal

OÜ-l Incorso puudus aruandeaastal palgaline töötajaskond ning palgakulud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Ettevõtte jätkab 2024.aastal oma tavapärase tegevusega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 697 246	954 718	
Finantsinvesteeringud	13 213	2 307 216	2
Nõuded ja ettemaksed	1 409 333	1 597 862	3
Kokku käibevarad	4 119 792	4 859 796	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 212 735	1 249 946	4,5
Finantsinvesteeringud	545 796	8 724	6
Nõuded ja ettemaksed	562 264	705 458	3,19
Kinnisvarainvesteeringud	121 520	128 240	8
Kokku põhivarad	2 442 315	2 092 368	
Kokku varad	6 562 107	6 952 164	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	4 966 172	5 375 296	9
Kokku lühiajalised kohustised	4 966 172	5 375 296	
Kokku kohustised	4 966 172	5 375 296	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	11
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 574 117	1 574 992	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	19 068	-874	
Kokku omakapital	1 595 935	1 576 868	
Kokku kohustised ja omakapital	6 562 107	6 952 164	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	4 958	5 114	12
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-8 410	-8 491	13
Brutokasum (-kahjum)	-3 452	-3 377	
Üldhalduskulud	-3 702	-6 523	14
Ärikasum (kahjum)	-7 154	-9 900	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-37 211	-130 341	16
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	955	7 423	17
Muud finantstulud ja -kulud	61 170	131 944	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	17 760	-874	
Tulumaks	1 308	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	19 068	-874	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Incorso 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise Seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Aastaaruanne on koostatud vastavalt väikettevõtetele kohaldatud lühendatud aastaaruande põhimõtetele.

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.

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 müüdü finantsvara üle.

Finantsinvesteeringute, milledega ei kaubelda avalikult, edasisel kajastamisel kasutatakse soetusmaksumuse meetodit (soetusmaksumus miinus võimalikud allahindlused).

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 bilansis olevat investeeringut sidusettevõttesse kapitaliosaluse meetodil.

Nõuded ja ettemaksud

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatel laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ostjatel 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 kinnisvaraobjekt, mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, halduseesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi. Edasi kasutab osahing vara väärtuse kajastamisel soetusmaksumuse meetodit ning kontrollib igal bilansipäeval vara väärtuse vastavust turutingimustele, võrreldes seda võrdväärse vara turuhindadega.

Kulumit arvatakse lineaarsel meetodil ning aastane amortisatsiooninorm on kinnisvara puhul 4%. Maad ei amortiseerita. Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja osalevad tõenäoliselt tulevikus majandusliku kasu tekitamisel. Igal bilansipäeval teostatakse ettevõtte juhtkonna või väliseksperdi poolt kinnisvarainvesteeringu hindamine ning vajadusel viiakse sisse ümberhindlus.

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

Kulud

Kõik kulud kauba või teenuse osutamisel kajastatakse nende tekkimise perioodil.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääradeks on 20/80 või 14/86 väljamakstavalt netosummalt. Soodusmääraga (14/86) saab netodividendidena välja maksta 1/3 eelneva kolme aasta keskmisest jaotatud kasumist, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu. Füüsilistele isikutele, sh ka mitteresidendist füüsilistele isikutele juriidilise isiku poolt maksumääraga 14/86 maksustatud netodividende maksustatakse 7%-lise tulumaksumääraga. Maksustamine toimub tulumaksu kinnipidamise teel väljamaksja poolt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

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
31.12.2021	38 517	38 517
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-1 301	-1 301
Muud	2 270 000	2 270 000
31.12.2022	2 307 216	2 307 216
Soetamine	191 000	191 000
Müük müügihinnas või lunastamine	-2 487 216	-2 487 216
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	2 213	2 213
31.12.2023	13 213	13 213

2023.jaanuaris osteti omanikult 180tuh euro eest nominaalhinnas 18 sidusettevõtte võlakirja. Veebruaris lunastas sidusettevõtte oma võlakirjad ning tagastas osahingule võlakirjade eest kokku 2,45 mln eurot.

Lisaks lunastas LHV Pank aruandeaastal oma 2019.aastal emiteeritud võlakirjad, mis läbi laekus kontole 37,2 tuhat eurot.

Ettevõtte soetas aruandeaastal uusi LHV Panga poolt välja antud võlakirju 11 tuhande euro väärtuses. Bilansipäeval korrigeeriti nende väärtust 2,2 tuhande euro ulatuses.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	64	64		
Ostjatelt laekumata arved	64	64		19
Laenunõuded	550 000		550 000	7,19
Muud nõuded	1 421 533	1 409 269	12 264	
Intressinõuded	49 569	37 305	12 264	
Dividendinõuded	1 371 964	1 371 964		19
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 971 597	1 409 333	562 264	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	148	148		
Ostjatelt laekumata arved	148	148		19
Laenunõuded	695 000		695 000	7,19
Muud nõuded	1 608 172	1 597 714	10 458	
Intressinõuded	129 633	119 175	10 458	
Dividendinõuded	1 478 539	1 478 539		19
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 303 320	1 597 862	705 458	

Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	1 212 735	1 249 946	5
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 212 735	1 249 946	

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

Sidusettevõtte 2023.aasta tulemuseks oli kahjum -74,4 tuhat eurot. Bilansipäeval hinnati investeeringu väärtus kapitaliosaluse meetodit kasutades ringi ning tekkis kahjum -37,2 tuhat eurot.

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2023					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
11209447	Korso Holdings OÜ	Eesti	valdusettevõtte	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2022	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2023
Korso Holdings OÜ	1 249 946	-37 211	1 212 735
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1 249 946	-37 211	1 212 735

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

			Kokku
	Aktsiad ja osad	Võlakirjad	
31.12.2021	0	2 270 000	2 270 000
Muud	8 724	-2 270 000	-2 261 276
31.12.2022	8 724	0	8 724

			Kokku
	Aktsiad ja osad		
31.12.2022	8 724		8 724
Soetamine	538 330		538 330
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-1 258		-1 258
31.12.2023	545 796		545 796

2023. soetas ettevõtte 12,8% United Real Estate Fund MASF osadest. Soetushind oli 538,3 tuhat eurot.

Lisa 7 Laenunõuded (eurodes)

	31.12.2023	1 - 5 aasta jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
Antud laen sidusettevõttele	550 000	550 000	5,5% ja 15%	euro	01.12.25/31.12.2028	3,19
Laenunõuded	550 000	550 000				

	31.12.2022	1 - 5 aasta jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
Antud laen seotud osapoollele	695 000	695 000	1,75%	EUR	01.02.2052	
Laenunõuded	695 000	695 000				

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2021		
Soetusmaksumus	168 000	168 000
Akumuleeritud kulum	-33 040	-33 040
Jääkmaksumus	134 960	134 960
Amortisatsioonikulu	-6 720	-6 720
31.12.2022		
Soetusmaksumus	168 000	168 000
Akumuleeritud kulum	-39 760	-39 760
Jääkmaksumus	128 240	128 240
Amortisatsioonikulu	-6 720	-6 720
31.12.2023		
Soetusmaksumus	168 000	168 000
Akumuleeritud kulum	-46 480	-46 480
Jääkmaksumus	121 520	121 520

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 120	3 120
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 690	1 626

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 143	1 143
Muud võlad	4 965 029	4 965 029
Dividendivõlad	2 286 416	2 286 416
Muud viitvõlad	2 678 613	2 678 613
Kokku võlad ja ettemaksed	4 966 172	4 966 172
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 193	1 193
Muud võlad	5 374 103	5 374 103
Dividendivõlad	2 778 990	2 778 990
Muud viitvõlad	2 595 113	2 595 113
Kokku võlad ja ettemaksed	5 375 296	5 375 296

Muude viitvõlagde all on näidatud 228,6 tuhande euro eest dividendide väljamakselt tekkivat tulumaksukohustust ning 2,45 mln euro eest võlga ettevõtte omaniku ees, kellelt on soetatud sidusettevõtte Korso Holdings OÜ võlakirju, millede eest on maksmata (lisa 19).

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 274 548	1 259 294
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	318 637	314 823
Kokku tingimuslikud kohustised	1 593 185	1 574 117

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1
Ettevõttel on 1 osa nimiväärtusega 2500.- eurot.		

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	4 958	5 114
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	4 958	5 114
Kokku müügitulu	4 958	5 114
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine ja käitus	4 958	5 114
Kokku müügitulu	4 958	5 114

Lisa 13 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Amortisatsioonikulu	6 720	6 720	8
Kinnisvara kommunaalkulud	1 418	1 574	
Kindlustuskulud	220	145	
Muud	52	52	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	8 410	8 491	

Lisa 14 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2023	2022
Mitmesugused bürookulud	0	2 757
Muud	102	166
Raamatupidamine ja audit	3 600	3 600
Kokku üldhalduskulud	3 702	6 523

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte puudusid aruandeaastal palgalised töötajad ning tööjõukulud.

Lisa 16 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-37 211	-130 341	5
Kokku kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-37 211	-130 341	

Lisa 17 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(eurodes)

	2023	2022
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	955	7 423
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	955	7 423

Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressitulu võlakirjadest	2 293	121 395
Pangakonto intressid	19 765	91
Intressitulu antud laenust	39 112	10 458
Kokku muud finantstulud ja -kulud	61 170	131 944

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Sidusettevõtjad	1 371 964	3 867 749	3
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	64	113	3
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	37 306	0	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 409 334	3 867 862	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 736 416	5 048 991	
Kokku võlad ja ettemaksed	4 736 416	5 048 991	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Sidusettevõtjad	562 264	0	3
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	705 457	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	562 264	705 457	3,7

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	695 000	695 000	10 458	
Kokku antud laenud	0	695 000	695 000	10 458	

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Sidusettevõtjad	0	550 000		550 000	12 264	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	695 000		695 000	0	26 848	
Kokku antud laenud	695 000	550 000	695 000	550 000	39 112	

MÜÜDUD	2023		2022
	Teenused	Põhivara	Teenused
Sidusettevõtjad	420	2 450 000	420
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 538		4 694
Kokku müüdnud	4 958	2 450 000	5 114

OSTETUD	2023		2022
	Teenused	Põhivara	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		180 000	
Kokku ostetud		180 000	

Lühiajalistest võlakohustustest 2,45 mln eurot on kohustus omaniku ees ning 2,286 mln eurot väljamaksmata dividendikohustus. Aruandeaastal tagastas omaniku pereliige laenu 695 tuhat eurot ning maksmata intresside saldo jäi aasat lõpuks 37,3 tuhat eurot. Täiendavalt anti 550 tuhat eurot pikaajalist laenu seotud ettevõttele, millelt arvestatud intressikohustus bilansipäeval oli 12,3 tuhat eurot. 2023.aasta alguses osteti omanikult 180 tuhande euro eest nominaalväärtuses sidusettevõtte võlakirju. Veebruaris 2023 lunastati kõik sidusettevõtte võlakirjad, kokku summas 2,45 mln eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.06.2024

OÜ INCORSO (registrikood: 12758570) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDREY KORSAKOV	Management board member	13.06.2024
Resolutsioon:	Andrey Korsakov	

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ INCORSO osanikele

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud OÜ INCORSO (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus” kirjeldatud asjaolu võimalikud mõjud, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt OÜ INCORSO finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Incorso OÜ sidusettevõtte aastaaruandes ja bilansis on kajastatud pikaajalised intressi mittekanvad nõuded seotud osapoolte vastu, summas 5 197 593 eurot, mis ei ole kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses. Sidusettevõtte audiitor ei saanud auditi käigus piisavat infot, et hinnata tähtajatu nõude diskonteeritud väärtust. Kui nimetatud nõuet kajastada sidusettevõttes korrigeeritud soetusmaksumuses, väheneb Incorso OÜ investeringu väärtus sidusettevõttesse ja suureneb finantskulu.

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 arvestuseksperide 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 märkusega 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 lahknab 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, välja arvatud eelpooltoodud märkusest tulenev võimalik mõju tegevusaruandes toodud finantsnäitajatele ja suhtarvudele.

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 asjassepuutuvast 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 märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori 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

Vandeaudiitori number 439

Osühing Artestan

Audiitorettevõtja tegevusloa number 176

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

14.06.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ INCORSO (registrikood: 12758570) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KIRTI REBANE	Vandeaudiitor	14.06.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 574 117
Aruandeaasta kasum (kahjum)	19 068
Kokku	1 593 185
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 593 185
Kokku	1 593 185

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 574 117
Aruandeaasta kasum (kahjum)	19 068
Kokku	1 593 185
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 593 185
Kokku	1 593 185

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	4958	100.00%	Jah