

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: OÜ Korso Investments

registrikood: 11594578

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

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11318

telefon: +372 53418848

e-posti aadress: andrey@korso.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Laenukohustised	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 6 Osakapital	10
Lisa 7 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	10
Lisa 8 Tööjõukulud	10
Lisa 9 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

OÜ Korso Investments on kinnisvara investeeringutega tegelev ettevõte ning tema bilansis on korter Tallinnas. Ettevõtte kuulub 100 % emaettevõttele OÜ Korso Holdings.

Tulud, kulud ja kasum

Aruandeaastal müügitulu puudus.

Müüdnud toodangu kulud moodustasid 1,6 tuhat eurot (2020: 4,6), millest valdav osa olid korteri ülalpidamiskulud.

Ärikahjumiks kujunes -1,7 tuhat eurot.

Intressikulud saadud laenudelt olid 6,9 tuhat eurot ning intressitulud 18,7 tuhat eurot.

Aasta kokkuvõttes tekkis osaühingul kasum 10,1 tuhat eurot (2020: 3,9).

Valuutakursside ja intressimäärade muutumise risk

Jooksvad tehingud toimuvad eurodes, mistõttu valuutakursi risk puudub.

Investeeringud

Aruandeaastal ettevõtte investeeringuid ei teinud.

Tütar- ja sidusettevõtted

OÜ Korso Investments kuulub 100 % emaettevõttele Korso Holdings OÜ.

Personal

Ettevõtte puudus aruandeaasta lõpu seisuga palgaline töötajaskond ning puudusid aruandeaastal palgakulud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Ettevõtte müüs 2022.aasta alguses bilansis olnud vara ja tagastas emaettevõttele temalt võetud laenu. Aruande esitamise hetkel puudub ettevõtte juhtkonnal kindel visioon edaspidiseks tegevuseks.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	16 746	18 352	
Nõuded ja ettemaksed	166	155	2
Kokku käibevarad	16 912	18 507	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	161 900	161 900	3
Kokku põhivarad	161 900	161 900	
Kokku varad	178 812	180 407	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	125 500	0	4
Võlad ja ettemaksed	34 203	6 124	5
Kokku lühiajalised kohustised	159 703	6 124	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	125 500	4
Võlad ja ettemaksed	0	39 807	5
Kokku pikaajalised kohustised	0	165 307	
Kokku kohustised	159 703	171 431	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	6
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 164	2 243	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	10 133	3 921	
Kokku omakapital	19 109	8 976	
Kokku kohustised ja omakapital	178 812	180 407	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 651	-4 680	7
Brutokasum (-kahjum)	-1 651	-4 680	
Üldhalduskulud	-21	-21	
Muud äritulud	0	15 542	
Ärikasum (kahjum)	-1 672	10 841	
Intressitulud	18 706	0	5
Intressikulud	-6 903	-6 921	5
Muud finantstulud ja -kulud	2	1	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	10 133	3 921	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	10 133	3 921	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Korso Investment 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti raamatupidamise standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti raamatupidamise standarsi põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt väljaantavad juhendid. OÜ Korso Investments kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes.

Raha

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

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks tehingu toimumise päeval kehtiv Euroopa Keskpannga valuutakurss. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber Eurodesse bilansipäeval kehtiva Keskpannga valuutakursi alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Finantsinvesteeringud

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvara võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolele üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded võivad olla nii lühi- (kuni 12-kuulise järelejäänud tähtajaga) kui pikaajalised (üle 12 kuulise tähtajaga). Nõuete all kajastatakse nii nõudeid kui tehtud ettemaksed. Põhilised nõuete grupid on: nõuded ostjate vastu, maksude ettemaksed ja tagasinõuded, muud lühi- ja pikaajalised nõuded, ettemaksed teenuste eest, antud lühi- ja pikaajalised laenud. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud müüdud toodangu kulus. Ostjatelt laekumata arved, mille maksetähtaeg on ületatud rohkem kui 180 päeva võrra, on kantud kuludesse täies ulatuses. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisenä.

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 kulusid, nagu notaritasu ja riigilõivu. Kinnisvarainvesteeringut kajastatakse bilansis edaspidi soetusmaksumuse meetodit kasutades, kus soetusmaksumusest lahutatakse maha akumuleerunud kulum. Hilisemate parendustega seotud kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja vara bilansis kajastamise kriteeriumitele (sh tema tõenäoline osalemine tulevikus majandusliku 7 kasu tekitamisel). Kinnisvarainvesteeringute jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse perioodikuludes. OÜ Korso Investments juhatus hindas 2017.aasta lõpus bilansisolevale kinnisvarale turuväärtusesse, lähtudes vara hindamisel võrdlusmeetodist ning kehtivatest turutingimustest. 2018.aastast alates on jätkatud vara amortiseerimist edasi tavatingimustes. Kinnisvara amortiseerimisel eeldatakse, et tema kasulik eluiga on 50 aastat.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad**Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)**

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Kinnisvara	50

Finantskohustised

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Info tingimuslike kohustuste kohta on toodud aruande lisades.

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

Kohustuslik reservkapital

Kohustuslik reservkapital moodustab 10% osakapitalist ning on 256.- eurot.

Tulud

Tulud kajastatakse nende tekkimise perioodil kasumiaruandes tulu real.

Kulud

Kulud kajastatakse nende tekkimise perioodil kasumiaruandes vastava kulu real.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruande-aasta 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 ettevõtte juhtkonna finants- ja tegevuspoliitikat.

Ettevõtte kuulub 100 % emaettevõttele Korso Holdings OÜ.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Ettemaksed	166	166
Muud makstud ettemaksed	166	166
Kokku nõuded ja ettemaksed	166	166
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Ettemaksed	155	155
Muud makstud ettemaksed	155	155
Kokku nõuded ja ettemaksed	155	155

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2019		
Soetusmaksumus	155 700	155 700
Akumuleeritud kulum	-6 228	-6 228
Jääkmaksumus	149 472	149 472
Amortisatsioonikulu	6 228	6 228
Muud muutused	6 200	6 200
31.12.2020		
Soetusmaksumus	161 900	161 900
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	161 900	161 900
31.12.2021		
Soetusmaksumus	161 900	161 900
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	161 900	161 900

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-1 417	-1 372

OÜ Korso Investments bilansis on kinnistu Tallinnas Pärnu mnt-l. Tegu on korteriga korter-ärihoones.

2021.aastal ei amortiseeritud korteri väärtust.

2022.aasta jaanuaris müüs ettevõtte korteri 146,5 tuhande euro eest ja teenis müügist kahjumit 15,4 tuhat eurot, mis kajastub 2022.aasta aruandes.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen emattevõttelt	125 500	125 500			3,3%	euro	02.02.2022
Lühiajalised laenud kokku	125 500	125 500					
Laenukohustised kokku	125 500	125 500					

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised võlakirjad							
Laen emattevõttelt	125 500		125 500		3,3%	euro	02.02.2022
Pikaajalised võlakirjad kokku	125 500		125 500				
Laenukohustised kokku	125 500		125 500				

Bilansisolev laen emattevõttelt, mis moodustas bilansipäeval 125,5 tuhat eurot, tasuti lõplikult koos intressidega 2022.aasta veebruaris.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	198	198		
Võlad töövõtjatele	6 002	6 002		
Muud võlad	28 003	28 003		
Intressivõlad	28 003	28 003		9
Kokku võlad ja ettemaksed	34 203	34 203		

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	122	122		
Võlad töövõtjatele	6 002	6 002		
Muud võlad	39 807		39 807	
Intressivõlad	39 807		39 807	9
Kokku võlad ja ettemaksed	45 931	6 124	39 807	

Intressivõlgadeks on emaettevõttelt saadud laenult arvestatud intresside tasumise kohustus.

2021.aasta lõpus korrigeeriti varasemaid laenu intresse, mis läbi vähenes intressikohustuse summa 11,7 tuhande euro võrra ning moodustas aasta lõpuga 28 tuhat eurot.

2021.aasta intressikulud moodustasid 6,9 tuhat eurot ning korrigeeringust tekkis intressikulu vähenemine summas 18,7 tuhat eurot (näidatud kasumiaruandes intressituluna).

Aruande esitamise hetkeks on laen koos intressidega lõplikult emaettevõttele tasutud.

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1
Ettevõttel on 1 osa nimiväärtusega 2556 eurot.		

Põhikirja kohaselt on ettevõtte miinimumosakapitaliks 2500 eurot ja maksimumosakapitaliks 10000 eurot.

Lisa 7 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2021	2020
Amortisatsioonikulu	0	3 114
Kommunaalkulud	1 418	1 372
Kindlustuskulud	210	194
Maamaks	23	0
Kokku müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	1 651	4 680

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõttel puudusid aruandeaastal palgalised töötajad ning tööjõukulud.

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Laenukohustised			

Emaettevõtja	125 500	0	4
Kokku laenukohustised	125 500	0	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	28 003	0	5
Kokku võlad ja ettemaksed	28 003	0	

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	0	125 500	4
Kokku laenukohustised	0	125 500	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	0	39 807	5
Kokku võlad ja ettemaksed	0	39 807	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Lisa nr
Kokku antud laenud	125 500	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	125 500	125 500	6 921	
Kokku laenukohustised	125 500	125 500	6 921	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	125 500	125 500	6 903	
Kokku laenukohustised	125 500	125 500	6 903	

Osaühing on saanud laenu kinnisvara soetuseks emaettevõttelt 125,5 tuhat eurot. Saadud laen on lõplikult tagastatud veebruaris 2022.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.04.2022

OÜ Korso Investments (registrikood: 11594578) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VLADIMIR SOKOLOVSKIY	Juhatuse liige	13.04.2022
ANDREY KORSAKOV	Management board member	20.04.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 164
Aruandeaasta kasum (kahjum)	10 133
Kokku	16 297
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	16 297
Kokku	16 297

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 164
Aruandeaasta kasum (kahjum)	10 133
Kokku	16 297
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	16 297
Kokku	16 297

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ Korso Holdings	11209447	Tallinn, Harju maakond, Eesti	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 53418848
E-posti aadress	andrey@korsso.ee