

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019**ärinimi:** OÜ Korso Investments**registrikood: 11594578**

tänavatänu nimi, Lelle tn 24

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11318

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	9
Lisa 4 Kasutusrent	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Osakapital	11
Lisa 8 Müügitulu	12
Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	12
Lisa 10 Tööjõukulud	12
Lisa 11 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

OÜ Korso Investments on kinnisvara investeeringutega tegelev ettevõte. Ettevõtte kuulub 100 % emaettevõttele OÜ Korso Holdings.

Tulud, kulud ja kasum

Ettevõtte 2019. aasta müügitulu oli 3,7 tuhat eurot (2018.a. 7).

Müügitulu tekkis 2015. aastal soetatud korteri väljaüürimisest ja käitusest.

Müüdud toodangu kulud moodustasid 5,4 tuhat eurot (2018.a. 4,7), millest 3,1 tuhat eurot moodustasid amortisatsioonikulud ning ülejäänud korteri ülalpidamiskulud.

Ärikahjumiks oli -1,8 tuhat eurot (2018.aastal ärikasum 2,2)

Intressikulud saadud laenudelt olid 6,9 tuhat eurot (2018.a. 6,9).

Aasta kokkuvõtteks kujunes OÜ-l kahjum -8,7 tuhat eurot (2018.aastal kasum -4,7).

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

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

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Seoses 2020 aasta märtsis vallandunud ülemaailmse koroona-viiruse pandeemiaga on aruande esitamise hetkeks vähenenud suurel määral Eestis viibivate turistide ja välis tööjõu osakaal ning korterite üüriturg üleküllastunud pakkumistest. Seetõttu võib lähiajal osutada raskeks olemasoleva korteri väljaüürimine ning ka 2020.aasta tulemuseks võib prognoosida kahjumit.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	19 952	17 379	
Nõuded ja ettemaksed	142	1 427	2
Kokku käibevarad	20 094	18 806	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	149 472	152 586	3
Kokku põhivarad	149 472	152 586	
Kokku varad	169 566	171 392	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	6 126	6 148	6
Kokku lühiajalised kohustised	6 126	6 148	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	125 500	125 500	5
Võlad ja ettemaksed	32 885	25 983	6
Kokku pikaajalised kohustised	158 385	151 483	
Kokku kohustised	164 511	157 631	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	7
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 949	15 610	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-8 706	-4 661	
Kokku omakapital	5 055	13 761	
Kokku kohustised ja omakapital	169 566	171 392	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	3 670	7 030	8
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-5 453	-4 751	9
Brutokasum (-kahjum)	-1 783	2 279	
Üldhalduskulud	-23	-39	
Äri kasum (kahjum)	-1 806	2 240	
Intressikulud	-6 902	-6 902	5,6
Muud finantstulud ja -kulud	2	1	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-8 706	-4 661	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-8 706	-4 661	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Korso Investment 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti raamatupidamise standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti raamatupidamise standardi 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 Keskpanga valuutakurss. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber Eurodesse bilansipäeval kehtiva Keskpanga 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 osapoolale 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 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 kulusid, nagu notaritasu ja riigilõivu. Kinnisvarainvesteeringut kajastatakse bilansis edaspidi soetusmaksumuse meetodit kasutades, kus soetusmaksumusest lahutatakse maha akumulunud 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.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

OÜ Korso Investments annab enda bilansisolevat vara rendile kasutusrendi tingimustel. Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

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 laenulepingu sõlmitud 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 seotuiks, kui ühel osapoolel on valitsev või oluline mõju teise osapoolle tehtavatele finants- ja tegevusotsustele.

Seotud osapoolte vaheline tehing on vahendite või kohustuste üleandmine seotud osapoolte vahel sõltumata sellest, kas see toimub tasu eest või tasuta.

Valitsev mõju on ettevõtte rohkem kui poole hääleõiguse omandiõigus otse või tütarettevõtete kaudu, või oluline osalus ettevõtte hääleõiguses ning põhikirjal või lepingul põhinev õigus juhtida ettevõtte juhtkonna finants- ja tegevuspoliitikat.

Ettevõtte kuulub 100 % emaettevõttele Korso Holdings OÜ.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu		0
Ostjatelt laekumata arved		0
Ettemaksed	142	142
Muud makstud ettemaksed	142	142
Kokku nõuded ja ettemaksed	142	142
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 283	1 283
Ostjatelt laekumata arved	1 283	1 283
Ettemaksed	144	144
Muud makstud ettemaksed	144	144
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 427	1 427

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2017		
Soetusmaksumus	155 700	155 700
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	155 700	155 700
Amortisatsioonikulu	-3 114	-3 114
31.12.2018		
Soetusmaksumus	155 700	155 700
Akumuleeritud kulum	-3 114	-3 114
Jääkmaksumus	152 586	152 586
Amortisatsioonikulu	-3 114	-3 114
31.12.2019		
Soetusmaksumus	155 700	155 700
Akumuleeritud kulum	-6 228	-6 228
Jääkmaksumus	149 472	149 472

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 670	7 030
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-2 339	-1 637

OÜ Korso Investments bilansis on kinnistu Tallinnas Pärnu mnt-l. Tegu on korteriga uues korter-ärihoones, mida üüritakse välja. OÜ Korso Investments juhatus hindas 31.12.17 seisuga bilansisoleva vara turuväärtusesse kasutades selleks võrdlusmeetodit ja lähtudes valitsevatest turutingimustest. 2018.aastast alates on jätkatud vara amortiseerimist edasi tavatingimustes. Amortiseerimisel eeldatakse, et vara oodatav eluiga on 50 aastat.

Lisa 4 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2019	2018
Kasutusrenditulu	2 600	5 600
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatestatavatest lepingutest		
	31.12.2019	31.12.2018
12 kuu jooksul	0	5 000

Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	149 472	152 586
Kokku	149 472	152 586

Ettevõtte andis kuni novembrini 2019 kasutusrendi tingimustel rendile bilansisoleva kontor-korteri.

Aruandeaasta üüritulu oli 2,6 tuhat eurot.

Aruande esitamise hetkel on korter vaba ja otsitakse uut üürnikku.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen emaettevõttelt	125 500		125 500		5,5%	euro	20.03.2021
Pikaajalised laenud kokku	125 500		125 500				
Laenukohustised kokku	125 500		125 500				
	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen emaettevõttelt	125 500		125 500		5,5%	euro	20.03.2020
Pikaajalised laenud kokku	125 500		125 500				
Laenukohustised kokku	125 500		125 500				

Ettevõtte on saanud bilansisoleva kinnisasja soetamiseks laenu emaettevõttelt.

Saadud laenult arvestatud intressikohustus suurenes aruandeaastal 6,9 tuhande euro võrra ja oli aasta lõpu seisuga 32,9 tuhat eurot (vt. lisa 6).

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	124	124	
Võlad töövõtjatele	6 002	6 002	
Muud võlad	32 885		32 885
Intressivõlad	32 885		32 885
Kokku võlad ja ettemaksed	39 011	6 126	32 885

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	146	146	
Võlad töövõtjatele	6 002	6 002	
Muud võlad	25 983		25 983
Intressivõlad	25 983		25 983
Kokku võlad ja ettemaksed	32 131	6 148	25 983

Intressivõlgadeks on ematetvõttelt saadud laenult arvestatud intressikohustus.

2019.a. intressikohustuse summa oli 6,9 tuhat eurot ning võlg bilansipäeval oli 32,9 tuhat eurot.

Intresside tasumise kohustus tekib laenu lõppemisel.

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
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 8 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	3 670	7 030
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 670	7 030
Kokku müügitulu	3 670	7 030
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisasja üürileandmine ja käitus	3 670	7 030
Kokku müügitulu	3 670	7 030

Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2019	2018
Amortisatsioonikulu	3 114	3 114
Kommunaalkulud	2 101	1 430
Kindlustuskulud	191	184
Maamaks	47	23
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	5 453	4 751

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte puudusid aruandeaastal palgalised töötajad ning tööjõukulud.

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emajettevõtja nimetus	Korso Holdings OÜ
--	-------------------

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019	31.12.2018
	Kohustised	Kohustised
Emajettevõtja	158 385	151 483

OÜ Korso Investments on saanud laenu emajettevõttelt summas 125,5 tuhat eurot.

Laenu eesmärgiks oli bilansisoleva vara soetamine.

Bilansipäeva seisuga koosnes kokku kohustus emajettevõttelt saadud laenust summas 125,5 tuhat eurot ja intressikohustusest summas 32,9 tuhat eurot (lisad 5,6).

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale aruandeaastal palkasid ja muid tasusid ei makstud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.04.2020

OÜ Korso Investments (registrikood: 11594578) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VLADIMIR SOKOLOVSKIY	Juhatuse liige	02.04.2020

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 949
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-8 706
Kokku	2 243
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 243
Kokku	2 243

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 949
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-8 706
Kokku	2 243
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 243
Kokku	2 243

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3670	100.00%	Jah

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@korso.ee