

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: OÜ Korso Investments**registrikood: 11594578**

tänava/talu nimi, Lelle tn 24

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 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 Muud äritulud	12
Lisa 10 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	12
Lisa 11 Tööjõukulud	12
Lisa 12 Seotud osapooled	13
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 2017. aasta müügitulu oli 5,2 tuhat eurot (2016.a. 5,0).

Müügitulu tekkis 2015. aastal soetatud korteri väljaüürimisest ja käitusest.

Müüdnud toodangu kulud moodustasid 1,8 tuhat eurot (2016.a. 7,7), millest valdava osa moodustasid kommunaalkulud.

Ettevõttel tekkis 2017.aastal seoses bilansisoleva kinnisvara turuväärtusesse viimisega kasum ümberhindlusest summas 12,1 tuhat eurot.

Ärikasumiks kujunes 15,5 tuhat eurot (2016.aastal ärikahjum -2,8)

Intressikulud saadud laenudelt olid 6,9 tuhat eurot (2016.a. 6,9).

Aasta kokkuvõtteks kujunes OÜ-l kasum 8,6 tuhat eurot (2016.aastal kahjum -9,7).

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

Ettevõtte eesmärgiks järgmisel majandusaastal on soetatud korteri väljaüürimisest kasumi teenimine.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	12 740	9 793	
Nõuded ja ettemaksed	688	289	2
Kokku käibevarad	13 428	10 082	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	155 700	143 547	3,4
Kokku põhivarad	155 700	143 547	
Kokku varad	169 128	153 629	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	6 126	6 155	6
Kokku lühiajalised kohustised	6 126	6 155	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	125 500	125 500	5
Võlad ja ettemaksed	19 080	12 178	6
Kokku pikaajalised kohustised	144 580	137 678	
Kokku kohustised	150 706	143 833	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	7
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 984	16 675	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	8 626	-9 691	
Kokku omakapital	18 422	9 796	
Kokku kohustised ja omakapital	169 128	153 629	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	5 204	4 985	8
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 808	-7 739	10
Brutokasum (-kahjum)	3 396	-2 754	
Üldhalduskulud	-21	-17	
Muud äritulud	12 153	0	9
Ärikasum (kahjum)	15 528	-2 771	
Intressikulud	-6 903	-6 921	5,6
Muud finantstulud ja -kulud	1	1	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	8 626	-9 691	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	8 626	-9 691	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Korso Investment 2017. 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 Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. OÜ Korso Investments kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel. Rahavoogude aruandes on kasutatud kaudset meetodit. 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. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest otsesel meetodil.

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 õiglane 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 summatest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud müüdu 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 akumulpeerunud 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 on otsustanud leida bilansisolevale kinnisvarale turuväärtust lähtudes Eesti vara hindamise standardisarjale EVS 875 vastavast võrdlusmeetodist ning kehtivatest turutingimustest. Seetõttu aruandeaastal vara ei amortiseeritud ning hinnati bilansipäeval turuväärtusesse ringi.

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 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

dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt ja ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt.

2017. ja 2018. aastal on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

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 tütaretevõtete kaudu, või oluline osalus ettevõtte hääleõiguses ning põhikirjal või lepingul põhinev õigus juhtida ettevõtte juhtkonna finants- ja tegevuspoliitikat.

Ettevõtte kuulub 100 % emaetvõttele Korso Holdings OÜ.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	552	552
Ostjatelt laekumata arved	552	552
Ettemaksed	136	136
Tulevaste perioodide kulud	136	136
Kokku nõuded ja ettemaksed	688	688
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	153	153
Ostjatelt laekumata arved	153	153
Ettemaksed	136	136
Tulevaste perioodide kulud	136	136
Kokku nõuded ja ettemaksed	289	289

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2015		
Soetusmaksumus	154 114	154 114
Akumuleeritud kulum	-4 402	-4 402
Jääkmaksumus	149 712	149 712
Amortisatsioonikulu	-6 165	-6 165
31.12.2016		
Soetusmaksumus	154 114	154 114
Akumuleeritud kulum	-10 567	-10 567
Jääkmaksumus	143 547	143 547
Ümberliigitamised	12 153	12 153
31.12.2017		
Soetusmaksumus	155 700	155 700
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	155 700	155 700

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 600	3 600
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-1 784	-1 574

OÜ Korso Investments bilansis on kinnistu Tallinnas Pärnu mnt-l. Tegu on korteriga uues korter-ärihoones, mida üüritakse välja. OÜ Korso Investments juhatus on hinnanud bilansipäeva seisuga bilansisoleva vara turuväärtusesse kasutades selleks võrdlusmeetodit ja lähtudes valitsevatest turutingimustest. Ümberhindamise järel vara edasi ei amortiseerita ning ümberhindlusest tekkis kasum summas 12,1 tuhat eurot (kajastatud kasumiaruandes muude äritulude all, lisa 9).

Lisa 4 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2017	2016
Kasutusrenditulu	3 600	3 600
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2017	31.12.2016
12 kuu jooksul	6 000	3 600

1-5 aasta jooksul	24 000	14 400
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	155 700	143 547
Kokku	155 700	143 547

Ettevõtte on andnud kasutusrendi tingimustel rendile bilansisoleva kontor-korteri.
Aruandeaasta üüritulu oli 3600.- eurot ning oodatav 2018. aasta üüritulu on 6 tuhat eurot.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud 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				
	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised võlakirjad							
Laen emaettevõttelt	125 500		125 500		5,5%	euro	20.03.2020
Pikaajalised võlakirjad 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 19,1 tuhat eurot (vt. lisa 6).

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	124	124		
Muud võlad	25 082	6 002	19 080	
Intressivõlad	19 080		19 080	5
Muud viitvõlad	6 002	6 002		
Kokku võlad ja ettemaksed	25 206	6 126	19 080	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	153	153		
Muud võlad	18 180	6 002	12 178	
Intressivõlad	12 178		12 178	
Muud viitvõlad	6 002	6 002		
Kokku võlad ja ettemaksed	18 333	6 155	12 178	

Intressivõlgadeks on saadud laenult arvestatud intressikohustus.

2017.a. intressikohustuse summa oli 6,9 tuhat eurot ning võlg bilansipäeval oli 19,1 tuhat eurot.

Intresside tasumise kohustus tekib laenu lõppemisel.

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1
Ettevõtte on 1 osa nimiväärtusega 2556 eurot.		

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

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	5 204	4 985
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	5 204	4 985
Kokku müügitulu	5 204	4 985
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisasja üürileandmine ja käitus	5 204	4 985
Kokku müügitulu	5 204	4 985

Ettevõtte üürib välja bilansisolevat büroo-korterit kasutusrendi tingimustel.

Üüritulu aruandeaastal oli 3600.- eurot (lisa 4). Tulu käituskulude sissenõudmisest oli 1604.- eurot.

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	12 153	0	3
Kokku muud äritulud	12 153	0	

OÜ Korso Investments juhatus on hinnanud bilansipäeva seisuga bilansisoleva vara turuväärtusesse kasutades selleks võrdlusmeetodit ja lähtudes valitsevatest turutingimustest. Ümberhindlusest tekkis kasum summas 12,1 tuhat eurot.

Lisa 10 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Amortisatsioonikulu	0	6 165	3
Kommunaalkulud	1 604	1 385	
Kindlustuskulud	181	181	
Maamaks	23	8	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	1 808	7 739	

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõttel puudusid aruandeaastal palgalised töötajad ning tööjõukulud.

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Korso Holdings OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	144 580	137 678

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

Laenu eesmärgiks oli bilansisoleva vara soetamine.

Bilansipäeva seisuga koosnes kokku kohustus emaettevõttelt saadud laenust summas 125,5 tuhat eurot ja intressikohustusest summas 19,1 tuhat eurot (lisad 5,6).

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 24.04.2018

OÜ Korso Investments (registrikood: 11594578) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VLADIMIR SOKOLOVSKIY	Juhatuse liige	24.04.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 984
Aruandeaasta kasum (kahjum)	8 626
Kokku	15 610
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	15 610
Kokku	15 610

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 984
Aruandeaasta kasum (kahjum)	8 626
Kokku	15 610
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	15 610
Kokku	15 610

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	5204	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	vladimir@korso.ee