

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Core Capital OÜ

registrikood: 12196847

tänava/talu nimi, Sepavälja tn 23
maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 50115

e-posti aadress: core.capital@mail.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Varud	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Muud nõuded	8
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 7 Laenukohustised	10
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 9 Osakapital	11
Lisa 10 Müügitulu	11
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 13 Tööjõukulud	12
Lisa 14 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Core Capital OÜ tegutsemisvaldkonnaks on kinnisvara ost-müük ja üürimine.

Ettevõtte juhatus on kaheliikmeline.

2019. majandusaastal jätkab ettevõtte aktiivset tegevust kinnisvara valdkonnas. Valdavalt tegeletakse üüriteenuste osutamisega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	20 230	19 848	
Nõuded ja ettemaksed	3 175	2 359	2
Varud	247	237	3
Kokku käibevarad	23 652	22 444	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	182 000	150 546	6
Materiaalsed põhivarad	1 086	0	
Kokku põhivarad	183 086	150 546	
Kokku varad	206 738	172 990	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	22 138	8 856	7
Võlad ja ettemaksed	2 362	2 224	8
Kokku lühiajalised kohustised	24 500	11 080	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	60 573	69 711	7
Kokku pikaajalised kohustised	60 573	69 711	
Kokku kohustised	85 073	80 791	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	9
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	89 698	87 207	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	29 467	2 492	
Kokku omakapital	121 665	92 199	
Kokku kohustised ja omakapital	206 738	172 990	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	42 460	19 710	10
Muud äritulud	23 500	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-26 457	-11 067	11
Mitmesugused tegevuskulud	-996	-1 090	12
Tööjõukulud	-6 498	-2 454	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-203	0	
Muud ärikulud	-1	0	
Ärikasum (kahjum)	31 805	5 099	
Intressikulud	-2 338	-2 607	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	29 467	2 492	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	29 467	2 492	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Üldine informatsioon

Core Capital OÜ 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudmeetodil – äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse ülikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad vajadusel tehtavad allahindlused).

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses.

Õiglase väärtuse meetodil kajastamine baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal, tuginedes hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas (korrigeerides hinnangut erinevuste suhtes). Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest" [kirjetel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud"]. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.]

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolele.

Tulud

Tulud

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. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise

järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Kulud

Kulud

Kulud on kirjendatud tekkepõhise arvestusprintsibi alusel.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	292	292	
Nõuded seotud osapoolte vastu	234	234	
Muud nõuded	1 500	1 500	
Laenunõuded	1 500	1 500	
Ettemaksed	1 149	1 149	
Tulevaste perioodide kulud	1 112	1 112	
Muud makstud ettemaksed	37	37	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 175	3 175	
	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	248	248	
Ostjatelt laekumata arved	248	248	
Nõuded seotud osapoolte vastu	260	260	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1	1	
Muud nõuded	1 500	1 500	
Laenunõuded	1 500	1 500	
Ettemaksed	350	350	
Tulevaste perioodide kulud	317	317	
Muud makstud ettemaksed	33	33	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 359	2 359	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Müügiks ostetud kaubad	0	0
Müügiks ostetud kinnisvara	0	0
Ettemaksed varude eest	247	237
Ettemaksed tarnijatele	247	237
Kokku varud	247	237

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		1	
Üksikisiku tulumaks	115		43
Sotsiaalmaks	156		134
Kohustuslik kogumispension	12		8
Töötuskindlustusmaksed	14		10
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	297	1	195

Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lõpptähtaeg
Laenunõuded	1 500	1 500	
Kokku muud nõuded	1 500	1 500	
	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lõpptähtaeg
Laenunõuded	1 500	1 500	31.08.2018
Kokku muud nõuded	1 500	1 500	

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	150 546
Ostud ja parendused	33 596
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	23 500
Müügid	-25 642
31.12.2018	182 000

	2018	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	11 460	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 812	
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	31 000	

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Omaniku laen	13 000	13 000				31.12.2019	14
Lühiajalised laenud kokku	13 000	13 000					
Pikaajalised laenud							
Swedbank	30 068	4 017	26 051		6 kuu eurib+3%	17.11.2020	
Swedbank	27 487	3 626	23 861		6 kuu eurid+3%	01.10.2020	
Swedbank	12 156	1 495	10 661		3,54 %	23.03.2021	
Pikaajalised laenud kokku	69 711	9 138	60 573				
Laenukohustised kokku	82 711	22 138	60 573				

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank	33 962	3 895	30 067		6 kuu eurib+3%	17.11.2020	
Swedbank	31 004	3 518	27 486		6 kuu eurid+3%	01.10.2020	
Swedbank	13 601	1 443	12 158		3,54 %	23.03.2021	
Pikaajalised laenud kokku	78 567	8 856	69 711				
Laenukohustised kokku	78 567	8 856	69 711				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Ehitised	139 000	125 000
Kokku	139 000	125 000

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	250	250	
Võlad töövõtjatele	363	363	
Maksuvõlad	297	297	
Muud võlad	267	267	
Muud viitvõlad	267	267	
Saadud ettemaksed	1 185	1 185	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 362	2 362	

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	301	301	
Võlad töövõtjatele	314	314	
Maksuvõlad	195	195	
Muud võlad	229	229	
Muud viitvõlad	229	229	
Saadud ettemaksed	1 185	1 185	
Muud saadud ettemaksed	1 185	1 185	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 224	2 224	

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	42 460	19 710
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	42 460	19 710
Kokku müügitulu	42 460	19 710
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara vahendustegevus	31 000	8 250
Renditeenus	11 460	11 460
Muu müügitulu	0	0
Kokku müügitulu	42 460	19 710

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2018	2017
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	-25 642	-7 536
Alltöövõtutööd	-815	-3 531
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-26 457	-11 067

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Mitmesugused bürookulud	976	1 055
Riiklikud ja kohalikud maksud	20	35
Kokku mitmesugused tegevuskulud	996	1 090

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	4 739	1 628
Sotsiaalmaksud	1 717	826
Kokku tööjõukulud	6 456	2 454
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	234	0	260	0

2018	Saadud laenud	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			
Omanikud	13 000	eur	31.12.2019

2017	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	
Omaniku laen	4 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 11.05.2019

Core Capital OÜ (registrikood: 12196847) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAIT LÕHMUS	Juhatuse liige	14.05.2019
KARL JAKOBSON	Juhatuse liige	28.05.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	89 698
Aruandeaasta kasum (kahjum)	29 467
Kokku	119 165
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	119 165
Kokku	119 165

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	89 698
Aruandeaasta kasum (kahjum)	29 467
Kokku	119 165

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	31000	73.01%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	11460	26.99%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Lõhmus Investeeringud OÜ	12969143	Eesti	1250 EUR (Lihtomand)
Jakobsoni Varahalduse OÜ	12920668	Eesti	1250 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	core.capital@mail.ee