

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

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 Kasutusrent	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Osakapital	11
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Muud äritulud	11
Lisa 10 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	12
Lisa 11 Tööjõukulud	12
Lisa 12 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

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

Tulud, kulud ja kasum

Aruandeaastal ei suutnud ettevõtte bilansisolevat korterit välja üürida ning seetõttu müügitulu puudus.

Ettevõtet juhatus hindas bilansipäeval vara õiglasesse väärtusesse ning lõpetas sealt alates tema amortiseerimise. Vara ümberhindlusest tekkis kasum 15,5 tuhat eurot.

Müüdud toodangu kulud moodustasid 4,6 tuhat eurot (2019.a. 5,4), millest 3,1 tuhat eurot moodustasid amortisatsioonikulud ning ülejäänud korteri ülalpidamiskulud.

Ärikasumiks kujunes 10,8 tuhat eurot.

Intressikulud saadud laenudelt olid 6,9 tuhat eurot (2019.a. 6,9).

Aasta kokkuvõttes oli OÜ-l kasum 3,9 tuhat eurot (2019.aastal kasum -8,7).

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 soovib 2021.aastal müüa bilansisoleva vara.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	18 352	19 952	
Nõuded ja ettemaksed	155	142	2
Kokku käibevarad	18 507	20 094	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	161 900	149 472	3
Kokku põhivarad	161 900	149 472	
Kokku varad	180 407	169 566	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	6 124	6 126	6
Kokku lühiajalised kohustised	6 124	6 126	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	125 500	125 500	5
Võlad ja ettemaksed	39 807	32 885	6
Kokku pikaajalised kohustised	165 307	158 385	
Kokku kohustised	171 431	164 511	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	7
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 243	10 949	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 921	-8 706	
Kokku omakapital	8 976	5 055	
Kokku kohustised ja omakapital	180 407	169 566	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	0	3 670	8
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-4 680	-5 453	10
Brutokasum (-kahjum)	-4 680	-1 783	
Üldhalduskulud	-21	-23	
Muud äritulud	15 542	0	9
Ärikasum (kahjum)	10 841	-1 806	
Intressikulud	-6 921	-6 902	5
Muud finantstulud ja -kulud	1	2	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 921	-8 706	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 921	-8 706	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Korso Investment 2020. 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 Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. OÜ Korso Investments kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes.

Ettevõtte omakapital oli bilansipäeval negatiivne. Ettevõtte likvideerib negatiivse omakapitali 2021.aastal müües bilansisoleva vara.

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 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 summades lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud müüdü 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 akumuliseeritud 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.

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)

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

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
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
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

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	0	3 670
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-1 372	-2 339

OÜ Korso Investments bilansis on kinnistu Tallinnas Pärnu mnt-l. Tegu on korteriga korter-ärihoones. Varasemalt üüriti korterit välja, kuid 2020.aastal üürniku leidmine ebaõnnestus ja aruande esitamise hetkeks on pandud korter müüki.

Ettevõtte juhatus hindas lähtudes turul valitsevatest müügihindadest vara väärtuse bilansipäeval ning sai selleks 161,9 tuhat eurot. Vastavalt tehti bilansis korrigeeriv kanne, kus varasemast kogunenud amortisatsioon kustutati ning edasi näidatakse vara õiglases väärtuses ning seda ei amortiseerita. Ümberhindlusest tekkis kasum 15,5 tuhat eurot (lisa 9).

Lisa 4 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2020	2019
Kasutusrenditulu	0	2 600
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	146 358	149 472
Kokku	146 358	149 472

Aruandeaastal puudus renditulu, kuna uue üürniku leidmine vakantsele pinnal ebaõnnestus. Aruande esitamise hetkeks on pandud korter müüki.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised võlakirjad							
Laen emattevõttelt	125 500		125 500		5,5%	euro	20.03.2022
Pikaajalised võlakirjad kokku	125 500		125 500				
Laenukohustised kokku	125 500		125 500				
	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen emattevõttelt	125 500		125 500		5,5%	euro	20.03.2021
Pikaajalised laenud kokku	125 500		125 500				
Laenukohustised kokku	125 500		125 500				

Ettevõtte on saanud bilansisoleva kinnisasja soetamiseks laenu emattevõttelt.

Saadud laenult arvestatud intressikohustus suurenes aruandeaastal 6,9 tuhande euro võrra ja oli aasta lõpu seisuga 39,8 tuhat eurot (vt. lisa 6).

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		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
Kokku võlad ja ettemaksed	45 931	6 124	39 807
	31.12.2019	Jaotus järelejäänud 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

Intressivõlgadeks on emattevõttelt saadud laenult arvestatud intressikohustus.

2020.a. intressikohustuse summa oli 6,9 tuhat eurot ning võlg bilansipäeval oli 39,8 tuhat eurot.

Intresside tasumise kohustus tekib laenu lõppemisel.

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
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)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	0	3 670
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	0	3 670
Kokku müügitulu	0	3 670
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisasja üürileandmine ja käitus	0	3 670
Kokku müügitulu	0	3 670

2020.aastal müügitulu puudus.

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	15 542	0	3
Kokku muud äritulud	15 542	0	

Ettevõtte juhatus hindas bilansisoleva vara väärtust 31.12.20 seisuga ja leidis selle lähtudes turul valitsevatest müügihindadest, olevat 161,9 tuhat eurot (lisa 3). Vara väärtust korrigeeriti aastalõpu seisuga ning sellest tekkis ärikasum 15,5 tuhat eurot.

Lisa 10 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2020	2019
Amortisatsioonikulu	3 114	3 114
Kommunaalkulud	1 372	2 101
Kindlustuskulud	194	191
Maamaks	0	47
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	4 680	5 453

Lisa 11 Tööjõukulud (eurodes)

Ettevõtte puudusid aruandeaastal palgalised töötajad ning tööjõukulud.

Lisa 12 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Korso Holdings OÜ
---	-------------------

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020	31.12.2019
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	165 307	158 385

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 39,8 tuhat eurot (lisad 5,6).

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 24.03.2021

OÜ Korso Investments (registrikood: 11594578) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VLADIMIR SOKOLOVSKIY	Juhatuse liige	24.03.2021
ANDREY KORSAKOV	Juhatuse liige	24.03.2021

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 243
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 921
Kokku	6 164

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 243
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 921
Kokku	6 164

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	0		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