

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Espresso OÜ

registrikood: 11510846

tänava/talu nimi, Lootsi tn 10/1
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10151

telefon: +372 6667310

e-posti aadress: info@kochiaidad.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	11
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	13
Lisa 9 Laenukohustised	14
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 11 Võlad tarnijatele	15
Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad	15
Lisa 13 Osakapital	15
Lisa 14 Müügitulu	15
Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 17 Tööjõukulud	16
Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud	16
Lisa 19 Seotud osapooled	17
Lisa 20 COVID 19 mõju majandustegevusele	18
Aruande allkirjad	19
Vandeaudiitori aruanne	20

Tegevusaruanne

Expresso OÜ alustas tegevust 2008 aasta juunis. Ettevõtte põhitegevusala on kinnisvara arendus, rentimine ja haldusteenuste pakkumine. Expresso OÜ omab kahte kinnivaraarendust Tallinnas - aadressiga Lootsi tn.10 ja Lootsi tn. 6. Ettevõtte tegeleb põhiliselt Lootsi tn.10 ja Lootsi tn. 6 kinnistute arenduse ja rentimisega.

Ettevõtte struktuur:

Expresso OÜ I on 100%-line osalus tütarettevõttes Koch OÜ

Aruande koostamise hetkel on Eestis koroonaviiruse COVID-19 puhangu piirangute mõju ebamäärasuse tõttu majandusele jätkuvalt ebaselge. Juhtkond eeldab, et eriolukorrast tulenevalt ei ole vajadust 2020.a.aastaaruannet korrigeerida ning tegevus jätkub järgmise 12 kuu jooksul.

Peamised finantssuhtarvud:

	2020	2019
Müügitulu	713703	806241
Müügitulu juurdekasvutempo	-11,47%	-6,8%
Käibe ärirentaablus (%)	34,8%	36,14%
Käibe puhasrentaablus(%)	32,10%	86,21%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,98%	11,16%
Vara puhasrentaablus ROA	2,90%	9,3%
Omakapitali puhasrentaablus ROE	14,20%	50,4%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Müügitulu juurdekasvu tempo (%)	= (müügitulu 2020- müügitulu 2019)/müügitulu 2019*100
Käibe ärirentaablus (%)	= ärikasum/müügitulu *100
Käibe puhasrentaablus (%)	= puhaskasum/müügitulu *100
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	= käibevara/lühiajalised kohustused
ROA (%)	= puhaskasum/varad kokku * 100
ROE (%)	= puhaskasum /omakapital kokku *100

Riho Maurer

Juhatuse liige
Expresso OÜ

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	490 069	1 107 367	2
Nõuded ja ettemaksed	460 690	616 311	6
Kokku käibevarad	950 759	1 723 678	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	31 956	31 956	6
Nõuded ja ettemaksed	1 233 834	0	3
Kinnisvarainvesteeringud	5 236 000	5 200 000	7
Materiaalsed põhivarad	442 505	485 668	8
Kokku põhivarad	6 944 295	5 717 624	
Kokku varad	7 895 054	7 441 302	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	479 060	154 464	10
Kokku lühiajalised kohustised	479 060	154 464	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	5 807 161	5 907 161	9
Kokku pikaajalised kohustised	5 807 161	5 907 161	
Kokku kohustised	6 286 221	6 061 625	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	13
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 377 121	682 034	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	229 156	695 087	
Kokku omakapital	1 608 833	1 379 677	
Kokku kohustised ja omakapital	7 895 054	7 441 302	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	713 703	806 241	14
Muud äritulud	36 000	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-393 710	-415 647	15
Mitmesugused tegevuskulud	-61 973	-50 118	16
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-45 733	-49 109	8
Ärikasum (kahjum)	248 287	291 367	
Intressitulud	10 891	7 350	
Intressikulud	-30 022	-30 061	
Muud finantstulud ja -kulud	0	426 431	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	229 156	695 087	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	229 156	695 087	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	248 287	291 367	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	45 733	49 109	8
Muud korrigeerimised	-36 000	0	
Kokku korrigeerimised	9 733	49 109	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 167 443	2 474	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	294 596	4 788	
Kokku rahavood äritegevusest	-614 827	347 738	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-2 570	-12 586	8
Antud laenud	0	-750 000	
Laekunud intressid	121	125	
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	0	-61	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 449	-762 522	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Makstud intressid	-22	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-22	0	
Kokku rahavood	-617 298	-414 784	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 107 367	1 522 151	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-617 298	-414 784	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	490 069	1 107 367	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2018	2 556	2 195 429	2 197 985
Vigade parandamise mõju		-1 513 395	-1 513 395
Korrigeeritud saldo 31.12.2018	2 556	682 034	684 590
Aruandeaasta kasum (kahjum)		695 087	695 087
31.12.2019	2 556	1 377 121	1 379 677
Korrigeeritud saldo 31.12.2019	2 556	1 377 121	1 379 677
Aruandeaasta kasum (kahjum)		229 156	229 156
31.12.2020	2 556	1 606 277	1 608 833

Omakapitali muutus on seotud kinnisvara ümberhindlusega vastavalt eksperthinnangule.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Expresso OÜ 2020.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse standardiga, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ja mida täiendavad Raamatupidamise toimikonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Expresso OÜ on koostanud väikeettevõtja täismahus raamatupidamise aastaaruande.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Alates 01.01.2020 kajastatakse maamaks kirjel Kaubad, toore, materjal ja teenused, seetõttu suurenesid 2019.a kasumiaruandes Kaubad, toore, materjalid ja teenused ja vähenesid Mitmesugused tegevuskulud 30 664 euro võrra.

01.01.2020 algsaldodes on vastavalt hindamisaktile vähendatud kinnisvara investeeringute algsaldot ja eelmiste perioodide kasumi algsaldot summas 1513395 eurot.

Finantsvarad

Ettevõtte võivad olla järgmised finantsvarad: raha ja ekvivalendid, nõuded ostjate vastu, muud nõuded ning lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud.

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval s.t.päeval, mil ettevõtte võtab endale kohustuse -st. sõlmib lepingu teatud finantsvara ostuks või müügiks.

Raha

Raha ning rahalähenditena kajastatakse raha kassas, arvelduskontol ja hoiuseid, pangadeposiite.

Finantsinvesteeringud

Finantsinvesteeringud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus.

Õiglase väärtuse hindamisel on aluseks finantsinvesteeringu turuväärtus bilansipäeval.

Juhtude, kui õiglase väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on lühiajalised finantsinvesteeringud kajastatud bilansis soetusmaksumuses.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtte on kontroll.

Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui kontsern omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakutest või on muul moel võimeline kontrollima ettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Alates 01.01.2018 ei ole Expresso OÜ konsolideerimiskohustust tütar-ettevõttega Koch OÜ, kuna tegemist on väikese konsolideerimisgrupiga. Emaettevõtte konsolideerimata aruandes kajastatakse tütar- ja sidusettevõtte soetusmaksumuse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Ostajatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid kajastatakse üldhalduskuludes.

Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest, tootmiskuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varud on bilansis kajastatud soetusmaksumuses (madalam realiseerimismaksumusest) ning nende kuluks kandmisel kasutatakse FIFO meetodit.

Varude allahindlusi nende netorealiseerimisväärtusele kajastatakse allahindluse perioodil müüdud kaupade ja teenuste kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

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

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

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtusel eksperthinnangu alusel.

Juhul kui võetakse õiglasel väärtusel eksperthinnangu tagasiulatavalt, siis kajastatakse muudatusi aastaaruande algaldodes.

Hilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et kontsern saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad (näit. remont, hooldus) kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektile vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

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 perioodil kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Kui kinnisvara objekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööajaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1500 eurot.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a. tollimaks ja muud mittetegastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et kontsern saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muud hooldus- ja remondikulud kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtusevahelist osa.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidel järgmised:

Ehitised ja rajatised 3-5%

Tootmisseadmed 8-10%

Muud masinad ja seadmed 10-20%

Muu inventar ja IT seadmed 20-30%

Piiramata kasutusega objekte (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid ja raamatud) ei amortiseerita.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1500

Finantskohustised

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid ning lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Tulud

Toodete, kaupade ja põhivara müügist saadud tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on üle läinud ostjatele ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Müügitulu tekib kinnisvarainvesteeringute kasutusrendile andmisest ning sellega seonduvate teenuste müügist. Tarbimisteenuste vahendamist käsitletakse kui ettevõtja põhitegevust ning üürnikele vahendatavad tarbimisteenused (sh elekter, küte, vesi ja muud haldamisega seotud teenused) kajastuvad müügituludena. Kajastamise perioodi pikkuseks on üks kuu ning tulu kajastatakse vastava teenuse osutamise kuus.

Kulud

Kulud kajastatakse tekkepõhiselt. Põhivara või varude soetamisel tasutud mittetegastatavad maksud ja lõivud, sh. käibemaks, mida ei saa arvata sisendkäibemaksuks, kajastatakse soetamishetkel kuluna kasumiaruande kirjel - Muud tegevuskulud.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmned bilansikuupäeva 31.12.2020 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. 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. Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiiste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele.

Seotud osapoolteks loetakse:

a- Emaettevõtte (ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud)

b- Tütarettevõtted

c- Sidusettevõtted

d- Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (näit. emaettevõtte ülejäänud tütarettevõtted)

e- Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, v.a. juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriliste otsustele.

f- Punktis (e) kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (s.o. pereliikmed, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu - näit. elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Raha	490 069	1 107 367
Kokku raha	490 069	1 107 367

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	7 999	7 999		4
Ostjatelt laekumata arved	7 999	7 999		
Nõuded seotud osapoolte vastu	39 745	39 745		4,19
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	194 951	194 951		5
Muud nõuded	467 995	17 995	450 000	19
Laenunõuded	450 000		450 000	19
Intressinõuded	17 995	17 995		19
Ettemaksed	983 834	200 000	783 834	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 694 524	460 690	1 233 834	

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	11 959	11 959		4
Ostjatelt laekumata arved	11 959	11 959		
Nõuded seotud osapoolte vastu	47 127	47 127		19
Muud nõuded	557 225	557 225		
Laenunõuded	550 000	550 000		
Intressinõuded	7 225	7 225		
Kokku nõuded ja ettemaksed	616 311	616 311		

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu (eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Ostjatelt laekumata arved	47 744	59 087
Kokku nõuded ostjate vastu	47 744	59 087

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	194 951	8 111
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	194 951	8 111

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
11575131	Koch OÜ	Eesti	Alkohoolsete jookide valmistamine ja müük	100	100

Tegemist on väikese konsolideerimisgrupiga. Tütarettevõtte on kajastatud soetusmaksumuse meetodil seisuga 31.12.2019 ja 31.12.2020 summas 31 956 eurot

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	5 200 000
31.12.2019	5 200 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	36 000
31.12.2020	5 236 000

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	527 708	552 291
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	185 995	253 950

Ettevõtte kinnisvarainvesteeringuid on hinnanud sõltumatu hindaja. Ettevõtte aruandes seisuga 31.12.2020 summas 5 236 000 eurot ja seisuga 31.12.2019 ühe kinnistu summas 3 200 000 eurot kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades. Seisuga 31.12.2019 kajastatud kinnisvarainvesteering summas 2 000 000 eurot ei ole eksperdi poolt hinnatud.

Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmiseid eeldusi:

Kapitalisatsioonimääraks on arvestatud 8% (01.01.2020 hindamisel on rakendatud kapitalisatsioonimääraks 7,5% 6.a. lõpuks)

Diskontomääraks on rakendatud 9,5% (01.01.2020 hindamisel on rakendatud diskontomääraks 9%).

Hinnatava vara turuväärtuse hindamisel on kasutatud ilma käibemaksuta sisendeid.

Sõltumatu eksperdi hinnangud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel põhinevad järgmisel:

- Üüritulu: kasutatud on potentsiaalset üüritulu keskmise üürihinna tõusuga 2% aastas
- Vakantsus: Kinnisvarainvesteeringu vakantsimäär 5%
- Diskontomäär: arvutatakse kinnisvarainvesteeringuga seotud kaalutud keskmise kapitali hinna (WACC) põhjal.

Kinnisvarainvesteeringute seisuga 01.01.2020 õiglasele väärtusele hindamisest tekkinud kasumi summa 1 513 395 eurot on kajastatud eelmiste perioodide jaotamata kasumi korrigeerimisena, kuna ei ole täpselt teada, millise perioodi kasumit see mõjutab.

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	
31.12.2018				
Soetusmaksumus	691 643	35 655	6 687	733 985
Akumuleeritud kulum	-198 824	-12 970		-211 794
Jääkmaksumus	492 819	22 685	6 687	522 191
Ostud ja parendused	6 686	5 900		12 586
Amortisatsioonikulu	-43 904	-5 205		-49 109
Muud muutused	6 687		-6 687	
31.12.2019				
Soetusmaksumus	705 016	41 555	0	746 571
Akumuleeritud kulum	-242 728	-18 175		-260 903
Jääkmaksumus	462 288	23 380	0	485 668
Ostud ja parendused		2 570		2 570
Amortisatsioonikulu	-39 469	-6 264		-45 733
31.12.2020				
Soetusmaksumus	705 016	44 125		749 141
Akumuleeritud kulum	-282 197	-24 439		-306 636
Jääkmaksumus	422 819	19 686		442 505

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
laen seotud isikult	4 307 161		4 307 161		0%	EUR	10.01.2022	19
laen seotud isikult	1 500 000		1 500 000		2%	EUR	31.12.2022	19
Pikaajalised laenud kokku	5 807 161		5 807 161					19
Laenukohustised kokku	5 807 161		5 807 161					19

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
laen seotud isikult	4 407 161		4 407 161		0%	EUR	31.01.2021	19
laen seotud isikult	1 500 000		1 500 000		2%	EUR	31.12.2021	19
Pikaajalised laenud kokku	5 907 161		5 907 161					
Laenukohustised kokku	5 907 161		5 907 161					19

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	338 116	338 116	11
Muud võlad	126 000	126 000	
Intressivõlad	126 000	126 000	19
Saadud ettemaksed	14 944	14 944	
Kokku võlad ja ettemaksed	479 060	479 060	

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	35 409	35 409	11
Maksuvõlad	8 111	8 111	5
Muud võlad	96 000	96 000	
Intressivõlad	96 000	96 000	19
Saadud ettemaksed	14 944	14 944	
Muud saadud ettemaksed	14 944	14 944	
Kokku võlad ja ettemaksed	154 464	154 464	

Lisa 11 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Võlad tarnijatele	338 116	35 410
Kokku võlad tarnijatele	338 116	35 410

2019- Võlad seotud osapooltele 631.20 eurot

2020- Võlad seotud osapooltele 16053.00 eurot

Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 285 022	1 101 697
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	321 255	275 424
Kokku tingimuslikud kohustised	1 606 277	1 377 121

Lisa 13 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	713 703	806 241
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	713 703	806 241
Kokku müügitulu	713 703	806 241
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine või käitus	527 708	552 291
Kinnisvarahalduse hooldusteenused	185 995	253 950
Kokku müügitulu	713 703	806 241

Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2020	2019
Energia	-87 443	-109 438
Elektrienergia	-80 491	-100 279
Soojusenergia	-6 952	-9 159
Veevarustusteenused	-22 871	-29 190
Maarent	-30 664	-30 664
Üür ja rent	-75 825	-71 057
Hoonestusõigus	-106 061	-104 829
Muud	-70 846	-70 469
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-393 710	-415 647

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2020	2019
Üür ja rent	-906	-1 560
Mitmesugused bürookulud	-5 420	-6 358
Reklaamikulu	-5 400	-7 368
Muud	-50 247	-34 832
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-61 973	-50 118

Lisa 17 Tööjõukulud (eurodes)

OÜ Expressol ei ole palgatöötajaid.

Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud (eurodes)

	2020	2019
Muu finantstulu	0	426 431
Kokku muud finantstulud ja -kulud	0	426 431

2019.a.tekitas finantstulu seotud osapoole laenuintressidest loobumine.

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Helter-R OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	470 811	0	560 951	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	36 928	16 053	43 401	631
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	5 933 161	0	5 907 161

Laenud

2020	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad							
Koch OÜ	100 000	10 892			2%	EUR	31.12.2022
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Juhatusel liige			100 000		0%	EUR	10.01.2022
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Seotud juriidiline isik				30 000	2%	EUR	31.12.2022

2019	Antud laenud	Saadud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad					
koch OÜ	550 000	7 225	2%	EUR	31.12.2020

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tütarettevõtjad	0	30 726	325	34 658
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	54 041	581 811	16 867	686 427

Seotud osapooltele, tegev-ja kõrgemale juhtkonnale ei ole arvestatud tasusid ega soodustusi.

Nõuded-2019.a.Seotud osapooled arvestuslik intresside saldo-7225,00eurot

2020.a. arvestuslik intresside saldo 17995,00 eurot.

Kohustused-

2019.a.Seotud osapooled arvestuslik intresside saldo 96000,00 eurot.

2020.a.Seotud osapooled arvestuslik intresside saldo 126000,00 eurot

Lisa 20 COVID 19 mõju majandustegevusele

2020.aasta alguses kinnitati uue koroonaviiruse (Covid -19) olemasolu, mis levis kiiresti üle kogu maailma, sealhulgas Eestisse ning viirus ei ole taandunud ka aruandekuupäevaks 31.12.2020. Covid-19 on põhjustanud probleeme enamiku ettevõtete majandustegevusele, mõjutades ka OÜ Expresso tegevust. Juhtkond käsitleb haiguspuhangut bilansipäevajärgse mittekorrigeeriva sündmusena. Kuna olukord on ebakindel ja kiiresti muutuv, ei pea juhtkond otstarbekaks kvantitatiivse hinnangu andmist haiguspuhangu võimaliku mõju kohta ettevõttele, jätkstes aga samas ettevõtte tegevuse monitoorimist koroonaviiruse kriisi tingimustes.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.06.2021

Expresso OÜ (registrikood: 11510846) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RIHO MAURER	Juhatuse liige	18.06.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Expresso OÜ osanikele

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud Expresso OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2020 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu võimalikud mõjud, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Expresso OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2020 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Ettevõtte bilansis seisuga 31. detsember 2020 on kajastatud kinnisvarainvesteeringud summas 5 236 tuh. eurot:

a) Nimetatud kirjel seisuga 31. detsember 2020 on kajastatud kinnistu Lootsi 10 summas 3 000 tuh. eurot ja seisuga 31. detsember 2019 summas 3 200 tuh. eurot. Seisuga 31. detsember 2019 läbi viidud kinnisvarainvesteeringu Lootsi 10 hindamisest tekkinud kahjumi võrra vähendati eelmiste perioodide jaotamata kasumit summas 1 513 tuh. eurot. Seisuga 31. detsember 2018 ei ole kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamist läbi viidud. Nimetatud asjaolu tõttu ei olnud meil võimalik kindlaks määrata, kas 2019. a. muud äritulud ja aruandeaasta kasum on kajastatud õigesti.

b) Nimetatud kirjel on kajastatud ka kinnistu Lootsi 6 summas 2 236 tuh. eurot. 2020. a. kasumiaruandes on kajastatud kasum nimetatud kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest summas 236 tuh. eurot. Seisuga 31. detsember 2019 ei ole kinnisvarainvesteeringu Lootsi 6 õiglase väärtuse hindamist läbi viidud. Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus seisuga 31. detsember 2019 võib olla erinev bilansis kajastatust. Seetõttu ei saa me avaldada arvamust bilansi algsaldodes Lootsi 6 kinnisvarainvesteeringu väärtuse ja 2020. a. kasumiaruandes muude äritulude kajastamise õigsuse kohta.

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeaudiitori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Nagu kirjeldatud eespool osas „Märkusega arvamuse alus“, oli meie auditi ulatus piiratud. Seetõttu ei ole me suutelised tegema järeldust, kas muu informatsioon on lõigus "Märkusega arvamuse alus" kirjeldatud asjaoludega seoses oluliselt väärkajastatud või mitte.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeaudiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väaresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Kaire Metsoja

Vandeaudiitori number 410

OÜ Audiitorbüroo RKT

Audiitorettevõtja tegevusloa number 72

Kitsas tn 8, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, 51003

21. juuni 2021

Audiitorite digitaalallkirjad

Expresso OÜ (registrikood: 11510846) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIRE METSOJA	Vandeaudiitor	21.06.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 377 121
Aruandeaasta kasum (kahjum)	229 156
Kokku	1 606 277

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	713703	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Rimakon Invest OÜ	12748152	Eesti	8000 EEK (Lihtomand)
Aktsiaselts KEIO-E	10316951	Eesti	32000 EEK (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6667310
E-posti aadress	info@kochiaidad.ee