

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: OÜ Korso Holdings

registrikood: 11209447

tänava/talu nimi, Pärnu mnt 139/2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 11317

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 8 Laenukohustused	15
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad	16
Lisa 11 Osakapital	17
Lisa 12 Müügitulu	17
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	17
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	18
Lisa 15 Tööjõukulud	18
Lisa 16 Intressikulud	18
Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud	18
Lisa 18 Seotud osapooled	19

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

OÜ Korso Holdings on ettevõtte, kelle põhitegevuseks on kinnisvarainvesteeringud ning kõrvaltegevusena ka finantsinvesteeringud.

2013. aastat iseloomustas tavapärane tegevus kinnisvara väljaüürimise ja käituse alal.

Vähemal määral on ettevõtte bilansis investeeringuid väärtpaberite näol. Aastalõpu seisuga hindas ettevõtte alla tehtud aktsiainvesteeringuid Venemaa väärtpaberitesse, viies nende bilansilise hinna turuväärtusesse, millest tekkis kahjum 5,2 tuhat eurot.

Kuna ettevõtte ja tema tütarettevõtte konsolideeritud näitajad jäid aastalõu seisuga alla Raamatupidamise seaduse §29 lg.4-s toodud normidele, ei koosta OÜ Korso Holdings konsolideeritud majandusaasta aruannet.

Tulud, kulud ja kasum

2013. aasta müügituluks kujunes 930 tuhat eurot, mis suurenes eelmise aasta vastav näitajaga võrreldes 1%. Müügitulust 81% moodustas renditulu ning 19% teenuste edasimüük. Müügitulust 100 % oli tulu müügist Eestis.

Ostetud kaupade ja teenuste kulud moodustasid 290,3 tuhat eurot ning mitmesugused tegevuskulud 33,7 tuhat eurot. Ostetud kaupade kulud suurenesid eelneva aastaga võrreldes seoses üldise hinnatõusuga 30% võrra.

Palgakulud moodustades kokku 14 tuhat krooni, millest 100% oli palgakulu juhatase liikmele.

2013. aasta põhivarade kulumiks oli 478,3 tuhat eurot.

Ettevõtte ärikasumiks oli 113,7 tuhat eurot.

Finantstulud ja -kulud kokku 2013. aastal moodustasid -226,6 tuhat eurot, millest suurema osa moodustasid intressikulud summas -326,8 tuhat eurot. Tulu tütar- ja sidusettevõtete osadest oli 29,3 tuhat eurot, kulu väärtpaberite ümberhindlusest -5,2 tuhat eurot ning intressitulud antud laenudelt 76,8 tuhat eurot.

Ettevõtte 2013. aasta tulemuseks kujunes kahjum -112,9 tuhat eurot.

Valuutakursside ja intressimäärade muutumise risk

Jooksvad tehingud tarnijate ja klientidega toimuvad eurodes, mistõttu valuutakursi risk puudub. Aktsiatehingud toimuvad USA dollarites ning siin on olemas risk kursikahjumite tekkeks USA kursi langemisel.

Ettevõtte pikaajalistest laenudest on pangalaenude intressimäär seotud AS SEB Panga panga baasintressiga.

Saadud laenu ja nendelt arvestatud intressid on eurodes, antud laenu ja nendelt intressinõuded samuti eurodes. Võlakirjad ja nende intressikohustus on fikseeritud eurodes.

Investeeringud

Aruandeperioodil ei teinud OÜ Korso Holdings investeeringuid kinnisvarasse.

Tütar- ja sidusettevõtted

OÜ Korso Holdings omab tütarettevõtet Korso Investments OÜ, kelle bilansimaht 31.12.2013 seisuga oli 40,8 tuhat eurot ja aasta kasum 29,3 tuhat eurot.

Ühe sidusettevõtte omakapital oli 31.12.2013 seisuga 151,4 tuhat eurot, millest 50% kuulub Korso Holdings OÜ-le, kuid kuna omakapitalist 200 tuhat eurot moodustasid muud reservid, on ettevõtte otsustanud konervatiivsuse seisukohast lähtudes kajastada sidusettevõtte väärtust enda bilansis 0.- euro väärtuses. Antud sidusettevõtte tulemuseks 2013. aastal kujunes kasum 8,3 tuhat eurot.

Teine sidusettevõtte alustas aktiivset tegevust 2013. aastal ehitatava korterelamu näol Nõmmel, mis valmib 2014. aastal. Kuna ettevõtte kajastab saadud laenude intressikulud jooksvalt perioodi kuludes, millele lisanduvad üldhalduskulud, ning korterelamu müüki ei ole hetkel alustatud, oli

sidusettevõtte 2013. aasta tegevuse tulemuseks kahjum 45,1 tuhat eurot. Seetõttu on tema väärtus viidud Korso Holdings OÜ bilansis nullini.

Peamised finantssuhtarvud

	2013	2012
Müügitulu	930,0	917,3
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja: (käibevara/lühiajalised kohustused)	0,31	0,44
ROA (puhaskasum/varad kokku)*100	-1,022	-1,401
ROE (puhaskasum/omakapital)*100	-26,008	-29,993

Personal

OÜ-l Korso Holdings oli 2013. aastal 1 palgaline juhatuse liikmest töötaja. Ettevõtte palgakulud olid 14 tuhat eurot.

Juhatuselise liikmete nendega lepingu lõpetamise korral hüvitist ei maksta.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Ettevõtte põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on jätkuv kasumlik tegutsemine kinnisvara üüriturul.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	217 150	357 805	
Finantsinvesteeringud	13 514	19 356	2
Nõuded ja ettemaksed	27 389	26 416	3,4
Kokku käibevara	258 053	403 577	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	31 905	2 567	5,6
Nõuded ja ettemaksed	2 016 040	2 087 328	3
Kinnisvarainvesteeringud	8 738 499	9 216 750	7
Kokku põhivara	10 786 444	11 306 645	
Kokku varad	11 044 497	11 710 222	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	290 927	377 422	8
Võlad ja ettemaksed	546 136	542 880	9
Kokku lühiajalised kohustused	837 063	920 302	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	9 315 176	9 606 100	8
Võlad ja ettemaksed	458 073	636 710	9
Kokku pikaajalised kohustused	9 773 249	10 242 810	
Kokku kohustused	10 610 312	11 163 112	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	127 822	127 822	11
Kohustuslik reservkapital	12 782	12 782	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	406 506	570 602	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-112 925	-164 096	
Kokku omakapital	434 185	547 110	
Kokku kohustused ja omakapital	11 044 497	11 710 222	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	930 040	917 308	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-290 343	-226 795	13
Mitmesugused tegevuskulud	-33 733	-33 525	14
Tööjõukulud	-13 980	-6 990	15
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-478 251	-477 704	7
Muud ärikulud	0	-7 221	
Kokku ärikasum (-kahjum)	113 733	165 073	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	29 338	1 666	5,6
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-5 230	-52 332	2
Intressikulud	-326 835	-351 627	16
Muud finantstulud ja -kulud	76 069	73 124	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-112 925	-164 096	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-112 925	-164 096	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	113 733	165 073	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	478 251	477 704	7
Kokku korrigeerimised	478 251	477 704	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 003	-2 452	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	3 286	5 324	
Laekunud intressid	155	282	17
Muud rahavood äritegevusest	0	7 206	
Kokku rahavood äritegevusest	594 422	653 137	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-26 902	
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	-901	
Antud laenud	-268 947	0	
Antud laenude tagasimaksed	303 947	133 330	
Laekunud intressid	112 917	36 847	3
Kokku rahavood investeerimistegevusest	147 917	142 374	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-377 419	-490 482	
Makstud intressid	-505 471	-326 220	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-882 890	-816 702	
Kokku rahavood	-140 551	-21 191	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	357 805	379 041	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-140 551	-21 191	
Valuutakursside muutuste mõju	-104	-45	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	217 150	357 805	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	127 822	12 782	570 602	711 206
Korrigeeritud saldo 31.12.2011	127 822	12 782	570 602	711 206
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-164 096	-164 096
31.12.2012	127 822	12 782	406 506	547 110
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-112 925	-112 925
31.12.2013	127 822	12 782	293 581	434 185

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Korso Holdings 2013. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ Korso Holdings kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Rahavoogude aruandes on kasutatud kaudset meetodit.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes.

Kuna ettevõtte konsolideeritud näitajad jäid alla Raamatupidamise Seaduse §29 p.4 toodud normidele, ei koosta ettevõtte konsolideeritud aastaaruannet.

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 kaudsel meetodil. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid.

Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31. detsember 2013 on ümber hinnatud Eurodesse bilansipäeval kehtinud Keskpanga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Finantsinvesteeringud

Lühiajalised finantsinvesteeringuid aktsiatesse on bilansis hinnatud lähtudes nende õiglasest väärtusest. Õiglase väärtuse hindamisel on aluseks finantsinvesteeringu turuväärtus bilansipäeval.

Pikaajalised finantsinvesteeringud on bilansis kajastatud samuti õiglase väärtuse meetodil. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidus- ja tütarettevõtete aktsiad ning osad ja muud pikemaks perioodiks kui üks aasta soetatud väärtpaberid on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena.

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist, kui emaettevõtte kontrollib tütarettevõtte finants- ja tegevuspoliitikat lepingu või kokkuleppe alusel, või kui emaettevõttel on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamus tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani liikmetest.

Sidusettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle omatakse olulist mõju. Olulist mõju eeldatakse juhul, kui investorettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtte hääleõigusega aktsiatest või osakapitalist.

Algset investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis soetusmaksumuse meetodil. Omandatud osaluse soetusmaksumuseks loetakse omandamisel makstud tasu õiglast väärtust ning omandamisega otseselt seotud väljaminekuid.

Igal bilansipäeval korrigeeritakse investeeringu väärtust kapitaliosaluse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

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 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 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 tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteering peaks hinnatama igal bilansipäeval tema õiglasesse väärtusesse, kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi. Õiglase lähtudes väärtuse määramisel objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid kajastatakse sel juhul aruandeperioodi kasumiaruandes. Kui ettevõtte juhatus otsustab, et hindamist ei ole võimaik teha mõistliku kulu ja pingutusega, võib ettevõtte kasutada kinnisvara hinna määramisel soetusmaksumuse meetodit.

OÜ Korso Holdings juhatus on otsustanud kajastada enda bilansis olevat kinnisvara soetusmaksumuse meetodil, kuna leiab et õiglase väärtuse leidmine spetsialistide kaasamise teel ei ole tehtav mõistliku kulu ja pingutusega ning puuduvad muud olulised välispoolled, kes vajaksid põhjendatud infot varade õiglase väärtuse kohta.

Kinnisvara hilisemate parendustega seotud kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja vara bilansis kajastamise kriteeriumitele (sh tõenäoline osalemine tulevikus majandusliku kasu tekitamisel). Kinnisvarainvesteeringute jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse perioodikuludes.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Põhivara arvelevõtmise alampiir 1278

Rendid

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

OÜ Korso Holdings annab enda bilansisolevat vara rendile kasutusrendi tingumustel.

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.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasi kajastatakse neid korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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 kohustused

Info tingimuslike kohustuste kohta on toodud aruande lisades.

Tingimuslikuks kohustusteks on maksimaalne tulumaksudkohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel.

Kohustuslik reservkapital

Kohustuslik reservkapital moodustab maksimaalselt 10% ettevõtte osakapitalist.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise perioodil.

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest 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.

Kulud

Kõik kulud kauba või teenuse osutamisel kajastatakse nende tekkimise perioodil.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt ja ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt.

Alates 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79.

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 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 juhtkonna finants- ja tegevuspoliitikat.

Oluline mõju on osalemine ettevõtte finants- ja tegevuspoliitika otsustamisel, kuid mitte valitsev mõju selle üle.

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Aktsiad ja osad	Kokku
31.12.2011	72 069	72 069
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-52 713	-52 713
31.12.2012	19 356	19 356
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-5 842	-5 842
31.12.2013	13 514	13 514

OÜ Korso Holdings on investeerinud raha Venemaa väärtpaberitesse.

2013. aastal ostu- ega müügitehinguid ei toimunud.

Aastalõpu seisuga tekkis väärtpaberite ümberhindamisest ja nende viimisest turuväärtusesse kahjum 5,8 tuhat eurot, mis kajastub kasumiaruandes kahjumi all finantsinvesteeringutelt.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	21 274	21 274		
Ostjatelt laekumata arved	21 274	21 274		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	186	186		4
Muud nõuded	2 016 040		2 016 040	
Laenunõuded	1 723 734		1 723 734	
Intressinõuded	292 306		292 306	
Ettemaksed	5 929	5 929		
Tulevaste perioodide kulud	5 929	5 929		
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 043 429	27 389	2 016 040	

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	20 513	20 513		
Ostjatelt laekumata arved	20 513	20 513		
Muud nõuded	2 087 328		2 087 328	
Laenunõuded	1 758 734		1 758 734	
Intressinõuded	328 594		328 594	
Ettemaksed	5 903	5 903		
Tulevaste perioodide kulud	5 903	5 903		
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 113 744	26 416	2 087 328	

2013. aastal andis ettevõtte laene kokku summas 268,9 tuhat eurot ning laene tagastati kokku summas 303,9 tuhat eurot. Laenuintresse arutati 2013. aasta eest kokku 76,6 tuhande euro eest (lisa 17) ning saadi tagasi summas 112,9 tuhat eurot.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks		11 276	10 591
Üksikisiku tulumaks		0	52
Sotsiaalmaks		0	83
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	186		0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	186	11 276	10 726

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2012	31.12.2013
11594578	Korso Investments OÜ	Eesti	Kinnisvarainvesteeringud	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2012	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2013
Korso Investments OÜ	2 567	29 338	31 905
Kokku	2 567	29 338	31 905

2009. aastal loodud tütarettevõtte, kelle põhitegevusalaks on kinnisvara-investeeringud, lõpetas 2013. aasta kasumiga 31,9 tuh eurot. Kasum teeniti bilansisoleva kinnisvara müügist.

31.12.2013 seisuga on korrigeeritud tütarettevõtte väärtust emaettevõtte bilansis kapitaliosaluse meetodil, misjärel on tütarettevõtte väärtuseks 31 905.- eurot. Tekkinud kasum ümberhindusest kajastub kasumiaruandes finantstulude ja -kulude all tütar- ja sidusettevõtetest.

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2013					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2012	31.12.2013
11389389	United Investors OÜ	Eesti	Kinisvarainvesteeringud	50	50
12303958	Särje 28 OÜ	Eesti	Kinnisvarainvesteeringud	33	33

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2012	31.12.2013
United investors OÜ	0	0
Särje 28 OÜ	0	0
Kokku	0	0

Sidusettevõtete United Investors OÜ ja Särje 28 OÜ bilansilised väärtused OÜ Korso Holdings bilansis 31.12.13 seisuga on näidatud 0.- euro väärtuses, kuna ettevõtete omakapitalid aastalõpu seisuga olid negatiivsed.

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2011		
Soetusmaksumus	11 917 872	11 917 872
Akumuleeritud kulum	-2 250 320	-2 250 320
Jääkmaksumus	9 667 552	9 667 552
Ostud ja parendused	26 902	26 902
Müügid	-477 704	-477 704
31.12.2012		
Soetusmaksumus	11 944 774	11 944 774
Akumuleeritud kulum	-2 728 024	-2 728 024
Jääkmaksumus	9 216 750	9 216 750
Amortisatsioonikulu	-478 251	-478 251
31.12.2013		
Soetusmaksumus	11 944 774	11 944 774
Akumuleeritud kulum	-3 206 275	-3 206 275
Jääkmaksumus	8 738 499	8 738 499

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	754 306	758 384
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	274 625	210 485

OÜ Korso Holdings juhatus on otsustanud kajastada enda bilansis olevat kinnisvara soetusmaksumuse meetodil, kuna leiab et õiglase väärtuse leidmine spetsialistide kaasamise teel ei ole tehtav mõistliku kulu ja pingutusega ning puuduvad muud olulised välispuoled, kes vajaksid põhjendatud infot varade õiglase väärtuse kohta.

2013. aatal ei teinud ettevõtte täiendavaid investeeringuid ega remondi- ja parendustöid olemasolevasse kinnisvarasse.

Üüritulu kinnisvaralt kahanes 2013. aastal võrreldes eelneva aastaga 0,5%.

Kinnisvara halduskulud on eelneva aastaga võrreldes suurenenud 30% seoses kommunaalkulude üldise hinnatõusuga ning tehnoloogiliste seadmete hoolduse hindade tõusuga.

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Pangalaenu lühiajaline osa	290 927	290 927		
Lühiajalised laenud kokku	290 927	290 927		
Pikaajalised laenud				
Pangalaenude pikaajalised osad	4 204 376		4 204 376	
Pikaajalised laenud ettevõtetelt	210 800		210 800	
Pikaajalised laenud kokku	4 415 176		4 415 176	
Pikaajalised võlakirjad				
Emiteeritud võlakirjad	4 900 000		4 900 000	
Pikaajalised võlakirjad kokku	4 900 000		4 900 000	
Laenukohustused kokku	9 606 103	290 927	9 315 176	
	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Pangalaenu lühiajaline osa	377 422	377 422		
Lühiajalised laenud kokku	377 422	377 422		
Pikaajalised laenud				
Pangalaenude pikaajalised osad	4 495 300		4 495 300	
Pikaajalised laenud ettevõtetelt	210 800		210 800	
Pikaajalised laenud kokku	4 706 100		4 706 100	
Pikaajalised võlakirjad				
Emiteeritud võlakirjad	4 900 000		4 900 000	
Pikaajalised võlakirjad kokku	4 900 000		4 900 000	
Laenukohustused kokku	9 983 522	377 422	9 606 100	

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2013	31.12.2012
Ehitised	6 588 336	6 953 180
Kokku	6 588 336	6 953 180

Pangalaenude tagatiseks on panditud ettevõtte bilansis olevad Taevavaärava tee ja Betooni tn kinnistud.

Pikaajalistelt ettevõtetelt saadud laenult arvestatud intressikohustus on näidatud bilansis võlgade ja ettemaksete all intressikohustuste real. Saadud laenu intressikohustus 2013. aasta eest oli 10 tuhat eurot ja kohustus kokku 17,9 tuhat eurot.

2013. aastal tasuti pangalaenude intresse kokku 59,6 tuh euro eest (lisa 16).

OÜ Korso Holdings on 2009. aastal emiteerinud võlakirju kokku 4,9 mln euro väärtuses intressiga 5,25 % aastas ning tähtajaga kuni märts 2016.

Kogunenud arvestuslik intressikohustuse jääk, mis on kantud intressikulusse, oli aasta lõpuks 440,2 tuhat eurot ning näidatud võlgade ja ettemaksete lisas intressivõlgade all. 2013. aastal arvestati intressikohustust võlakirjadelt summas 257,2 tuhat eurot. Aasta jooksul

hüvitati võlakirjade intresse summas 445,9 tuhat eurot.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	25 642	25 642			
Maksuvõlad	11 276	11 276			4
Muud võlad	841 543	383 470	458 073		
Intressivõlad	458 073		458 073		
Dividendivõlad	383 470	383 470			
Saadud ettemaksed	23 813	23 813			
Muud saadud ettemaksed	23 813	23 813			
Arvestuslik dividendide tulumaksukohustus	101 935	101 935			
Kokku võlad ja ettemaksed	1 004 209	546 136	458 073		

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	28 766	28 766			
Maksuvõlad	10 726	10 726			
Muud võlad	1 020 180	383 470	636 710		
Intressivõlad	636 710		636 710		
Dividendivõlad	383 470	383 470			
Saadud ettemaksed	17 983	17 983			
Muud saadud ettemaksed	17 983	17 983			
Arvestuslik dividendide tulumaksukohustus	101 935	101 935			
Kokku võlad ja ettemaksed	1 179 590	542 880	636 710		

Muude saadud ettemaksete all on näidatud 2013. aastal saadud 2014. aasta tulud.

Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	231 929	321 140
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	61 652	85 366
Kokku tingimuslikud kohustused	293 581	406 506

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	127 822	127 822
Osade arv (tk)	2	2
Osakapital koosneb kahest osast, osa nominaalväärtus on 63911.- eurot.		

Põhikirja kohaselt on OÜ Korso Holdings osakapitali miinimumsuurus 127 822 eurot ja maksimum-suurus 511 288 eurot.

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	930 040	917 308
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	930 040	917 308
Kokku müügitulu	930 040	917 308
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara rendileandmine	754 306	758 384
Enda kinnisvara käitus	175 134	158 924
Muu	600	0
Kokku müügitulu	930 040	917 308

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2013	2012
Otsesed ülalpidamiskulud	274 624	210 486
Kindlustused	4 629	5 225
Maamaks	11 090	11 084
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	290 343	226 795

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2013	2012
Mitmesugused bürookulud	11 636	11 477
Autokulud	757	463
Lähetuskulud	11 143	17 212
Auditeerimiskulud	960	960
Kinnisvarakonsultatsiooni kulud	2 700	2 000
Pangateenused	6 537	1 413
Kokku mitmesugused tegevuskulud	33 733	33 525

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	12 000	6 000
Sotsiaalmaksud	1 980	990
Kokku tööjõukulud	13 980	6 990
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Ettevõtte oli 2013. aastal 1 juhatuse liikmest palgaline töötaja.

Lisa 16 Intressikulud

(eurodes)

	2013	2012
Intressikulu laenudelt	69 585	94 377
Intressikulu võlakirjadelt	257 250	257 250
Kokku intressikulud	326 835	351 627

2013. aasta intressikulud kokku moodustasid 326,8 tuhat eurot, millest 59,6 tuhat eurot olid pangalaenude, 10 tuhat eurot ettevõtete laenude ja 257,2 tuhat eurot võlakirjade intressikulud.

Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2013	2012
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-716	-427
Saadud intressid antud laenudelt	76 630	73 269
Saadud intressid pangakontodele	155	282
Kokku muud finantstulud ja -kulud	76 069	73 124

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013	31.12.2012
	Nõuded	Nõuded
Tütarettevõtjad	0	98 285
Sidusettevõtjad	1 308 146	1 000 550

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2013	2012
Arvestatud tasu	13 980	6 990

Nõuete all tütar- ja sidusettevõtte vastu on näidatud neile antud laenude ja laenuintresside summad.

Juhatusetele makstud tasud:

OÜ Korso Holdings maksis aruandeaastal juhatuse liikmele tasusid summas 14 tuhat eurot.

Lepingute ennetähtaegse lõpetamise korral juhatuse liikmetele hüvitist ei makstud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.05.2014

OÜ Korso Holdings (registrikood: 11209447) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VLADIMIR SOKOLOVSKIY	Juhatuse liige	14.05.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Korso Holdings osanikele

Oleme auditeerinud OÜ Korso Holdings raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2013, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 5 kuni 19, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Korso Holdings finantsseisundit seisuga 31.12.2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Kirti Rebane

Vandeaudiitori number 439

OÜ Artestan

Audiitorettevõtja tegevusloa number 176

Mäepealse 10-16, Tallinn

21.05.2014

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Korso Holdings (registrikood: 11209447) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KIRTI REBANE	Vandeaudiitor	21.05.2014

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	406 506
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-112 925
Kokku	293 581
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	293 581
Kokku	293 581

Ettevõtte juhatus teeb ettepaneku kanda kogu 2013. kahjum eelmiste perioodide kasumi/-kahjumi arvele.

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	406 506
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-112 925
Kokku	293 581
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	293 581
Kokku	293 581

Ettevõtte juhatus on otsustanud kanda kogu 2013. kahjum eelmiste perioodide kasumi/-kahjumi arvele.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	929440	99.94%	Jah
Muu mujal liigitamata teenindus	9609	600	0.06%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Andrey Korsakov	09.02.1968	Venemaa	63911 EUR
Vladimir Sokolovskiy	27.04.1968	Moskva, Venemaa	63911 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 53418848
E-posti aadress	vladimir@korso.ee