

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

äri nimi või sihtasutuse nimi: OÜ Korso Holdings

registrikood: 11209447

tänava/talu nimi, Põu mnt 139/2
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

vald:

postisihnumber: 11317

maakond: Harju maakond

telefon: 6557452

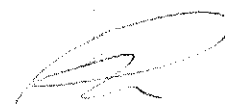
faks: 6557453

e-posti aadress: raivo@korsq.ee

veebilehe aadress:

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	5
Bilans	6
Kasumiaruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	10
Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	13
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 9 Laenukohustused	15
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 11 Muud võlad	16
Lisa 12 Osakapital	16
Lisa 13 Müügitulu	17
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	17
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 16 Tööjõukulud	18
Lisa 17 Finantstulud ja -kulud	18
Lisa 18 Seotud osapooled	18



Tegevusaruanne

Sissejuhatus

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

2009. aastat iseloomustas ebastabiilsuse kasv ning hindade oluline odavnemine kinnisvaraturul, mille tingis Eestis valitsev üldine majanduslik langus.

Aastalõpu seisuga oli ettevõtte tekkinud vähene vakants rendipindade osas nii Pärnu mnt büroohoones kui ka ühes Betooni tn laokompleksis. Samuti oli ettevõtte sunnitud turukonkurentsis püsimise nimel tegema rendihindades korrekture ning neid ajutiselt alandama.

Ettevõtte tegeles 2009. aastal vähesel määral investeeringutega Venemaa aktsiatesse ning muude finantsinstrumentidega.

Tulud, kulud ja kasum

2009. aasta müügituluks kujunes 16,9 mln krooni, mis ületas 2008. aasta vastavat näitajat 1 mln krooniga. Müügitulust 86,2% moodustas renditulu, 13,8% teenuste edasimüük. Müügitulust 100 % oli tulu müügist Eestis.

Ostetud kaubad ja teenused moodustasid 3,2 mln krooni ning mitmesugused tegevuskulud 425 tuhat krooni.

Palgakulud kokku olid 1,1 mln krooni.

2009. aasta põhivarade kulumiks oli 7,5 mln krooni, mis ületas 2008. aasta vastava näitaja miljoniga. Kulum suurenes seoses Betooni tänaval 2009. aasta alguses kasutusele võetud uuel laokompleksilt kulumi arvestamise alustamisega.

OÜ Korso Holdings ärikasum oli 4,6 mln krooni.

Finantskuludest moodustasid intressikulud 10,6 mln krooni, muud tulud lühiajalistest investeeringutest 3 mln krooni, kahjum kursimuutustest 504 tuhat krooni.

Kahjum enne maksustamist oli 3,4 mln krooni ning kui sellest lahutati tulumaks väljakuulutatud dividendidelt, tuli ettevõtte tulemuseks 2009. aastal kokku kahjum 4,7 mln krooni.

Valuutakursside ja intressimäärade muutumise risk

Jooksvad tehingud tarnijate ja klientidega toimuvad eesti kroonides, mistõttu valuutakursi risk puudub. Aktsiatehingud toimuvad USA dollarites ning siin on risk kursikahjumite tekkeks.

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

Teistelt ettevõtetelt saadud laenud on eurodes. Samuti on väljastatud võlakirjad fikseeritud eurodes.

Investeeringud

Aruandeperioodil investeeriti materiaalsesse põhivarasse kokku 1,7 mln krooni.

Investeeringust 347 tuhat krooni kulus uue Betooni tänaval laokompleksi ventilatsioonisüsteemi ja lohoone ehituseks, 119 tuhat krooni Betooni tänaval vana laokompleksi vanatuse ehituseks ning 1,3 mln krooni Taevavärava tee kinnistul lao soojustustöödeks.

Tütar- ja sidusettevõtted

OÜ Korso Holdings lei 2009. aastal tütarettevõtte, kelle põhitegevusalaks on samuti kinnisvarainvesteeringud. Tütarettevõtte soetas aruandeaastal 2 korterit Tallinna kesklinna uues korterelamus. Investeering loodetakse edaspidi kasumiga edasi müüa.

Kuna ettevõtete konsolideeritud näitajad jäid alla Raamatupidamise seaduse §29 p. 1 lg 3-s toodud näitajatele, ei koosta Korso Holding OÜ konsolideeritud aastaaruannet.

Personal



Osahingul oli aastalõpu seisuga 1 palgaline töötaja, kes on ka juhatuse liige.

Ettevõtte palgakulud olid 1 mln krooni, millest kõik moodustasid juhatuse liikmete palgakulud.

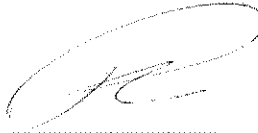
Juhatuse liikmetele nendega lepingu lõpetamise korral hüvitist ei maksta.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Ettevõtte põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on rendihindade langetamise ning rahavoo vähenemise tõttu tekkiva kasumi vähenemise minimeerimine, proovides optimeerida kulutusi.

Raivo Erik

Tegevjuht


.....

30.04.2010

Raamatupidamise aastaaruanne

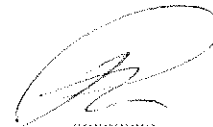
Tegevjuhtkonna deklaratsioon

OÜ Korso Holdings tegevjuhtkond deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Korso Holdings finantsseisundit, majandustulemust ja rahavooelusid;
- kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- OÜ Korso Holdings on jätkuvalt tegutsev.

Raivo Erik

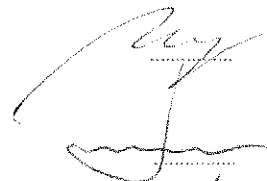
juhatuse liige



30.04.2009

Viivi-Anne Soots

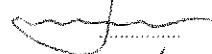
juhatuse liige



30.04.2009

Vladimir Sokolovskiy

juhatuse liige



30.04.2009

Andrey Korsakov

juhatuse liige

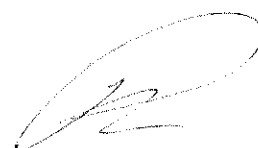


30.04.2009

Bilanss

(kroonides)

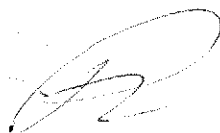
	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	1 851 035	939 483	
Finantsinvesteeringud	3 187 825	155 473	2
Nõuded ja ettemaksed	889 820	1 932 785	3,4
Kokku käibevara	5 928 680	3 027 741	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	29 499 917	25 217 973	5,6,7
Kinnisvarainvesteeringud	167 889 610	173 658 750	8,9
Kokku põhivara	197 389 527	198 876 723	
Kokku varad	203 318 207	201 904 464	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	5 347 855	72 413 593	9
Võlad ja ettemaksed	11 750 193	2 613 137	4,9,10,11
Kokku lühiajalised kohustused	17 098 048	75 026 730	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	168 985 004	92 596 108	9
Võlad ja ettemaksed	182 428	7 461 669	9,11
Kokku pikaajalised kohustused	169 167 432	100 057 777	
Kokku kohustused	186 265 480	175 084 507	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 000 000	2 000 000	12
Kohustuslik reservkapital	200 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	19 619 957	17 240 046	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 767 230	7 575 911	
Kokku omakapital	17 052 727	26 810 957	
Kokku kohustused ja omakapital	203 318 207	201 904 464	



Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	16 854 126	15 861 693	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 162 499	-3 265 329	14
Mitmesugused tegevuskulud	-425 706	-338 435	15
Tööjõukulud	-1 115 135	-2 015 492	16
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-7 494 199	-6 508 862	8
Muud ärikulud	-38	-29	
Ärikasum (-kahjum)	4 656 540	3 733 546	
Finantstulud ja -kulud	-8 094 665	3 842 365	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-3 438 116	7 575 911	
Tulumaks	-1 329 114		
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 767 230	7 575 911	



Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	4 656 549	3 733 546	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	7 494 199	6 508 862	8
Kokku korrigeerimised	7 494 199	6 508 862	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 590 410	-519 865	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-7 525 368	-3 374 361	
Kokku rahavood äritegevusest	6 215 790	6 348 182	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-1 725 059	-26 544 687	8
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-40 000	0	6
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-1 834 661	-1 570 141	2
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	276 000	10 011 768	
Antud laenud	-3 480 000	0	5
Laekunud intressid	24 620	79 710	
Laekunud dividendid	3 215	48 165	17
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-6 775 885	-17 975 185	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	5 280 340	22 278 290	9
Saadud laenude tagasimaksed	-72 625 521	-11 663 390	9
Makstud intressid	-7 346 790	-9 521 424	17
Muud laekumised finantseerimistegevusest	76 668 340	0	9
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 076 369	1 093 476	
Kokku rahavood	1 416 274	-10 533 527	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	939 483	6 286 544	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 416 274	-10 533 527	
Valuutakursside muutuste mõju	-504 722	5 186 466	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 851 035	939 483	

Omakapitali muutuste aruanne (kroonides)

	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jagatamata kasum (kahjum)	Kokku
31.12.2007	40 000	4 000	19 200 046	19 244 046
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			7 575 911	7 575 911
Emiteeritud osakapital	1 960 000		-1 960 000	0
31.12.2008	2 000 000	4 000	24 815 957	26 819 957
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-4 767 230	-4 767 230
Makstud dividendid			-5 000 000	-5 000 000
Muutused reservides		196 000	-196 000	0
31.12.2009	2 000 000	200 000	14 852 727	17 052 727



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Korso Holdings 2009. 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 Toimikonna 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 Eesti kroonides.

Kuna ettevõtte konsolideeritud näitajad jäid alla Raamatupidamise Seaduse §29 p.1 lg.4 toodud normidele, ei koosta ettevõtte konsolideeritud aastaaruannet.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoivuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk.

Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimisgevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Eesti Panga valuutakursid.

Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31. detsember 2009 on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtinud Eesti Panga valuutakurside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Finantsinvesteeringud

Lühiajalised finantsinvesteeringud 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 väärtipaberid 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 juhtkonna 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 hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist.

Algselt 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. Ostjalt 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 müüdu toodangu kulus. Ostjalt 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 mõnel eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglasest väärtuses, kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 20000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Kinnisvara	4

Rendid

Kapitaarendina 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 tingimustel.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

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.

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 kaasnevad 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. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

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.



Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud (kroonides)

	Aktsiad ja osad	Kokku
31.12.2007	2 048 917	2 048 917
Soetamine	1 570 141	1 570 141
Müük müügihinnas või lunastamine	-1 660 905	-1 660 905
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-1 802 680	-1 802 680
31.12.2008	155 473	155 473
Soetamine	1 834 661	1 834 661
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	1 197 691	1 197 691
31.12.2009	3 187 825	3 187 825

OÜ Korso Holdings on investeerinud raha Venemaa aktsiatesse.

2009. aastal tehti 2 soetustehingut, müük puudus.

Aastalõpu seisuga tekkis väärtpaperite ümberhindamisest turuväärtusesse kasum 1,2 mln krooni.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	268 166	554 742	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	202 553	4
Muud nõuded	490 000	75 000	
Ettemaksed	131 654	1 100 490	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	889 820	1 932 785	

Muude lühiajaliste nõuete all on näidatud lühiajalised intressinõuded antud pikaajalistelt laenudelt teistele ettevõtetele.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	1 594 937		266 329
Käibemaks	164 141	202 553	
Üksikisiku tulumaks	2 041		3 689
Sotsiaalmaks	3 300		5 882
Kohustuslik kogumispension	0		200
Töötuskindlustusmaksed	420		159
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 764 839	202 553	276 259

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud (kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	204 349	202 765	7
Pikaajalised nõuded	29 295 568	25 015 208	
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	29 499 917	25 217 973	

Pikaajaliste nõuete all on näidatud tütarettevõttele antud laen summas 3,48 mln krooni ja sellelt arvestatud intressid summas 140,4 tuhat krooni, sisusettevõttele antud laen summas 12 mln krooni ning sellest intressinõue 1,7 mln krooni ning teistele ettevõtetele antud laen summas 12 mln krooni, mille intressinõue on kajastatud lühiajaliste nõuete all.

OÜ Korso Holdings lõi 2009. aastal uue tütarettevõtte. Tütarettevõtte põhitegevusala on kinnisvarainvesteeringud. Investeeringu algne väärtus oli 40 tuhat krooni, kuid seoses tütarettevõtte omakapitali puudujäägiga aasta lõpu seisuga on võetud arvele kahjum tütarettevõtte väärtuse korrigeerimisest kapitaliosaluse meetodil 40 tuhat krooni ulatuses.

Kasum sidusettevõtte väärtuse ümberhindamisest kapitaliosaluse meetodil oli 1,6 tuhat krooni.

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (kroonides)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon

Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalusemäär (%)	
			31.12.2008	31.12.2009
Korso Investments OÜ	Eesti	Kinnisvarainvesteeringud	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon

Tütarettevõtja nimetus	31.12.2008	Omandamine	Kasum(Kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2009
Korso Investments OÜ	0	40 000	-40 000	0

Omandatud osalused

Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Korso Investments OÜ	100	24.03.2009	40 000

OÜ Korso Holdings lõi 2009. aastal uue tütarettevõtte. Tütarettevõtte põhitegevusala on kinnisvarainvesteeringud. Investeeringu algne väärtus oli 40 tuhat krooni, kuid seoses tütarettevõtte omakapitali puudujäägiga aastalõpu seisuga on võetud arvele kahjum tütarettevõtte väärtuse korrigeerimisest kapitaliosaluse meetodil 40 tuhat krooni.

Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (kroonides)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon

Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalusemäär (%)	
			31.12.2008	31.12.2009
United Investors OÜ	Eesti	Kinnisvarainvesteeringud	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon

Sidusettevõtja nimetus	31.12.2008	Kasum(Kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2009
United Investors OÜ	202 765	1 584	204 349
Kokku:	202 765	1 584	204 349

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

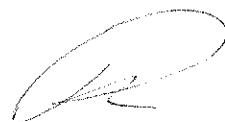
(kroonides)

Soetusmaksumise meetod

	Ehitised	Kokku
31.12.2007		
Soetusmaksumus	160 071 070	160 071 070
Akumuleeritud kulum	-6 448 145	-6 448 145
Jääkmaksumus	153 622 925	153 622 925
Ostud ja parendused	26 544 687	26 544 687
Amortisatsioonikulu	-6 508 862	-6 508 862
31.12.2008		
Soetusmaksumus	186 615 757	186 615 757
Akumuleeritud kulum	-12 957 007	-12 957 007
Jääkmaksumus	173 658 750	173 658 750
Ostud ja parendused	1 725 059	1 725 059
Amortisatsioonikulu	-7 494 199	-7 494 199
31.12.2009		
Jääkmaksumus	167 889 610	167 889 610
	2009	2008
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	14 522 945	13 208 300
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	2 872 114	2 782 344

2009. aastal tegi Korso Holdings OÜ Jüri asuvalle laokompleksile investeeringuid summas 1,3 mln krooni, mis kujutas endast lao soojustamist ja sellega kaasnevat muid kulusi.

Betooni tänava laokompleksi tehti lisainvesteeringuid kokku 0,5 mln krooni väärtuses, ehitades varikatust ning täiustades ventilatsioonisüsteemi.



Lisa 9 Laenukohustused (kroonides)

	31.12.2009	Jäätus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Pangalaenu lühiajaline osa	5 347 855	5 347 855		
Lühiajalised laenud kokku	5 347 855	5 347 855		
Pikaajalised laenud				
Pangalaenu pikaajalised osad	87 036 324		87 036 324	
Pikaajalised laenud ettevõtelt	5 280 340		5 280 340	
Pikaajalised laenud kokku	92 316 664		92 316 664	
Pikaajalised võlakirjad				
Emiteeritud võlakirjad	76 668 340			76 668 340
Pikaajalised võlakirjad kokku	76 668 340			76 668 340
Laenukohustused kokku	174 332 859	5 347 855	92 316 664	76 668 340

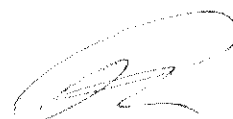
	31.12.2008	Jäätus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Pangalaenu lühiajaline osa	72 413 593	72 413 593		
Lühiajalised laenud kokku	72 413 593	72 413 593		
Pikaajalised laenud				
Pangalaenu pikaajalised osad	92 596 108		92 596 108	
Pikaajalised laenud ettevõtelt				
Pikaajalised laenud kokku	92 596 108		92 596 108	
Laenukohustused kokku	165 009 701	72 413 593	92 596 108	

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus

	Ehitised	Kokku
31.12.2009	127 375 447	127 375 447
31.12.2008	131 460 818	131 460 818

Pangalaenu tagatiseks on panditud ettevõtte bilansis olevad Taevavaarava tee ja Betooni tn kinnistud.

OÜ Korso Holdings emiteeris 2009. aastal võlakirju kokku 4,9 mln euro väärtuses intressiga 5,25 % aastas ning tähtajaga kuni märts 2016 intresse tasutakse kord aastas. 2009. aasta eest arvestatud intressikohustus 3,1 mln krooni on näidatud muude kohustuste all ning kantud intressikulusse.



Lisa 10 Võlad ja ettemaksed (kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Võlad tarnijatele	547 572	685 471	
Võlad töövõtjatele	0	154 776	
Maksuvõlad	1 764 839	276 259	4
Muud võlad	3 130 624	0	11,17
Saadud ettemaksed	307 158	496 631	
Dividendivõlad	6 000 000	1 000 000	
Kokku võlad ja ettemaksed	11 750 193	2 613 137	

Muude võlgade all näidatud summa 3,1 mln krooni on võlakirjadelt arvestatud intressikohustus 2009. aasta eest, mis tuleb tasuda 2010. aastal.

Lisa 11 Muud võlad (kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressivõlad	3 313 052	3 130 624	182 428		9,10,17
Kokku muud võlad	3 313 052	3 130 624	182 428		

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressivõlad	0				
Muud võlad	7 461 669		7 461 669		
Kokku muud võlad	7 461 669		7 461 669		

Intressivõla summa 3,1 mln krooni on võlakirjadelt arvestatud 2009. aasta summa, mis on veel tasumata.

Lisa 12 Osakapital (kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Osakapital	2 000 000	2 000 000
Osade arv (tk)	2	2
Osade nimiväärtus (kroonides)		

Osakapital koosneb kahest osast, osa nominaalväärtus on 1 mln krooni.

Põhikirja kohaselt on OÜ Korso Holdings osakapitali miinimumsuurus 2 mln krooni ja maksimum- suurus 8 mln krooni krooni.

Tingimustikud kohustused-Tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2009 moodustas 14 852,7 tuhat krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasnedas kogu jaotamata kasumi valjamaksisel dividendidena, on 3 119,1 tuhat krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja

maksta 11 733,6 tuhat krooni.

Lisa 13 Müügitulu (kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	16 854 126	15 861 693
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	16 854 126	15 861 693
Kokku müügitulu	16 854 126	15 861 693

Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Enda kinnisvara rendileandmine	14 522 945	13 208 300
Enda kinnisvara käitus	2 331 181	2 578 533
Muu	0	74 860
Kokku müügitulu	16 854 126	15 861 693

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused (kroonides)

	2009	2008
Otsesed ülalpidamiskulud	2 872 114	2 782 344
Kindlustused	107 003	92 628
Maamaks	99 782	101 167
Kinnisvarakonsultatsioonid	83 600	246 420
Muud		42 770
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	3 162 499	3 265 329

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud (kroonides)

	2009	2008
Õür ja rent	41 750	0
Mitmesugused bürookulud	221 311	179 198
Autokulud	107 739	121 847
Muud	54 906	37 390
Kokku mitmesugused tegevuskulud	425 706	338 435



Lisa 16 Tööjõukulud (kroonides)

	2009	2008
Palgakulu	1 058 796	1 957 592
Sotsiaalmaksud	56 339	57 900
Kokku tööjõukulud	1 115 135	2 015 492
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	3

Ettevõtte oli aastalõpu seisuga 1 täistööajaga töötaja, kes on ka juhatuse liige ning kellega on sõlmitud lähtajatu töövõtuleping.

Lisa 17 Finantstulud ja -kulud (kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-40 000	0	6
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	1 584	3 765	7
Intressitulud	1 574 979	1 577 210	
Intressikulud	-10 603 412	-9 521 424	
Intressikulu võlakirjadelt	-3 130 624	0	10,11
Intressikulu laenudelt	-7 472 788	-9 521 424	
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-504 722	5 186 466	
Muud finantstulud ja -kulud	1 473 691	6 548 183	2
Dividenditulu	3 215	48 165	
Kokku finantstulud ja -kulud	-8 094 665	3 842 365	

Muude finantstulude all 2009 aastal on summas 276 tuhat krooni tulu forward-tehingust ning summas 1,2 mln krooni tulu väärtapaberite viimisest turvaväärtusesse aasta lõpu seisuga.

Lisa 18 Seotud osapooled (kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009	31.12.2008		
	Nõuded	Nõuded		
Tütarettevõtjad	3 620 360	0		
Sidusettevõtjad	13 675 208	13 015 208		
	2009		2008	
	Tulud	Kulud	Tulud	Kulud
Tütarettevõtjad	140 360		0	
Sidusettevõtjad	660 000		1 015 208	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikuist omanike lähedased perekonnaliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		195 000		156 000

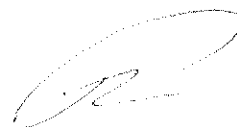
Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused

	2009	2008
Arvestatud tasu	1 058 796	1 957 592

Juhatusetele makstud tasud

OÜ Korso Holdings on maksnud aruandeaastal juhatusele tasusid 1 mln krooni väärtuses.

Lepingute ennetähtaegse lõpetamise korral juhatuse liikmetele hüvitist ei maksta.



SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE

Korso Holdings OÜ osanikele

Olen auditeerinud Korso Holdings OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2009, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Audiitori kohustused

Audiitori kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Audit on viidud läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga, mis nõuab, et audiitor on vastavuses eetikanõuetega ning et audiitor planeerib ja viib auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunnet, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglaselt raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usun, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane arvamuse avaldamiseks.

Märkusega arvamuse avaldamise alus: töö ulatuse piiratus

Mina ei ole auditeerinud Korso Holdings OÜ tütar- ja sidusettevõtte raamatupidamise aastaaruandeid ning minul puudub informatsioon, et need raamatupidamise aastaaruanded oleksid auditeeritud teiste audiitorite poolt. Minu poolt kasutatavad muud auditi protseduurid ei võimaldanud mul hinnata, kas ülalkirjeldatud raamatupidamise aruanded kajastavad olulises osas õigesti ja õiglaselt tütar- ja sidusettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2009 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Seetõttu ei ole ma veendunud, et nimetatud aruanded ei sisalda olulisi vigu ning ma ei saa avaldada arvamust nende raamatupidamise aastaaruannete kohta.

Arvamus

Minu arvates, välja arvatud lõigus Märkusega arvamuse avaldamise alus: töö ulatuse piiratus kirjeldatud asjaolu võimalik mõju, kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt Korso Holdings OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2009 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu, mis ei mõjuta arvamust



Lisamata märkust arvamusele, juhin tähelepanu, et ettevõtte bilansimahust 167,9 tuh.kr moodustavad kinnisvarainvesteeringud, mida kajastatakse raamatupidamises soetusmaksumuse meetodil ja mille turuväärtuseks ettevõtte juhatus on 31.12.2009 seisuga hinnanud 167,9 tuh krooni



Kirti Rebane, vandeaudiitori nr. 439

OÜ Artestan, tegevusluba nr. 176

Mäepealse 10-16, Tallinn

07.05.2010

Aruande elektroonilised kinnitused

OÜ Korso Holdings (registrikood: 11209447) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Viivi-Anne Soots	Juhatuse liige	12.05.2010

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	19 619 957
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 767 230
Kokku	14 852 727
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-4 767 230
Kokku	-4 767 230
Ettevõtte on ostustanud kanda kogu 2009. aastal tekkinud kahjumi eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele. Peale ümberkannet jääb jaotamata kasumi jäägiks 14 852 727.-krooni.	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	16854126	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Vladimir Sokolovskiy	27.04.1968	Moskva, Venemaa	1000000 EEK
Andrey Korsakov	09.02.1968	Venemaa	1000000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	raivo@korso.ee
Telefon	+372 6557452