

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: OÜ Korso Investments

registrikood: 11594578

tänava/talu nimi, Pärnu mnt 139/2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

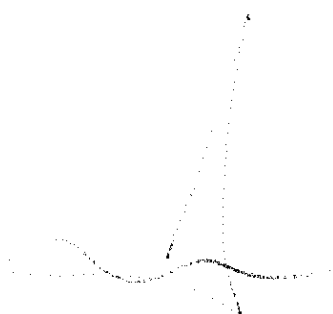
postisihnumber: 11317

telefon: +372 53418848

e-posti aadress: vladimir@korso.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 Müügioteel põhivara	9
Lisa 3 Laenukohustused	10
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 5 Osakapital	11
Lisa 6 Muud äritulud	11
Lisa 7 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	12
Lisa 8 Üldhalduskulud	12
Lisa 9 Tööjõukulud	12
Lisa 10 Finantstulud ja -kulud	13
Lisa 11 Seotud osapooled	13



Tegevusaruanne

Sissejuhatus

OÜ Korso Investments on kinnisvara investeringutega tegelev ettevõte. Ettevõtte kuulub 100 % emaettevõttele OÜ Korso Holdings.

Tulud, kulud ja kasum

Ettevõtte müüs 2012. aastal ühe bilansisoleva müügiloote korteri, teenides müügist tulu 60,1 tuh eurot.

Müüdud toodangu kulud e. müügiks soetatud korterite kulud moodustasid aruandeaastal 1897 eurot, maamaks ja müügi reklaamikulud olid 355 eurot.

Muud üldhalduskulud olid 7057 eurot, millest palgakulud 6594 eurot. Ärikasumiks kujunes kasum 50,8 tuh eurot.

Finantskuludeks olid intressikulud saadud laenudest summas 7823 eurot ning -tuludeks saadud intressid 2.- eurot.

Aasta kokkuvõtteks kujunes OÜ-l kasum 43 tuh eurot.

Valuutakursside ja intressimäärade muutumise risk

Jooksvad tehingud toimuvad eurodes, mistõttu valuutakursi risk puudub.

Ettevõtte pikaajalised laenud on eurodes ning fikseeritud intressiga, mistõttu risk valuutakursside ja intresside muutusteks puudub.

Investeeringud

Ettevõtte ei teinud 2012. aastal investeeringuid.

2009. aastal soetas Korso Investment OÜ 2 korterit Tallinna kesklinna uues korterelamus edasi-müügi eesmärgil. 2012. aastal müüdi üks müügiloote olevatest korteritest. Müügisumma oli 60145.- eurot, millega likvideeriti 2011. aasta lõpu seisuga olnud omakapitali puudujääk.

Tütar- ja sidusettevõtted

OÜ Korso Investments kuulub 100 % emaettevõttele Korso Holdings OÜ.

Personal

Ettevõttel on 1 palgaline töötaja. OÜ Korso Holdings palgakulud olid 2012. aastal kokku 6594 eurot. Juhatuse liikmetele lepingu lõpetamise korral hüvitist ei maksta.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Ettevõtte eesmärgiks järgmisel majandusaastal on kasumi tootmine põhitegevusest.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

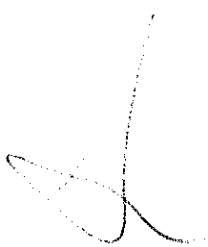
(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	3 455	7 305	
Nõuded ja ettemaksed	0	16	
Müügivõrdel põhivara	105 585	222 440	2
Kokku käibevara	109 040	229 761	
Kokku varad	109 040	229 761	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	237	1 619	4
Kokku lühiajalised kohustused	237	1 619	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	101 500	234 830	3
Võlad ja ettemaksed	4 736	33 760	4
Kokku pikaajalised kohustused	106 236	268 590	
Kokku kohustused	106 473	270 209	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	5
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-43 004	-25 857	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	43 015	-17 147	
Kokku omakapital	2 567	-40 448	
Kokku kohustused ja omakapital	109 040	229 761	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-2 252	-2 823	7
Brutokasum (-kahjum)	-2 252	-2 823	
Üldhalduskulud	-7 056	-1 826	8
Muud äritulud	60 145	0	6
Ärikasum (kahjum)	50 837	-4 649	
Finantstulud ja -kulud	-7 822	-12 504	10
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	43 015	-17 153	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	43 015	-17 153	



Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr.
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	50 837	-4 649	
Korrigeerimised			
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-60 146	0	2,6
Kokku korrigeerimised	-60 146	0	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-1 366	13 883	
Laekunud intressid	2	1	10
Kokku rahavood äritegevusest	-10 673	9 235	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	177 000	0	2
Kokku rahavood investeerimistegevusest	177 000	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	10 500	
Saadud laenude tagasimaksed	-133 330	0	3
Makstud intressid	-36 847	-12 505	3
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-170 177	-2 005	
Kokku rahavood	-3 850	7 230	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	7 305	75	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-3 850	7 230	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 455	7 305	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Osakapital nimiväärtuses	Registreerimata osakapital	Jaotamata kasum (kahjum)	Kokku
31.12.2010	2 556	31 956	-25 857	8 655
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-17 147	-17 147
Muud muutused omakapitalis		-31 956		-31 956
31.12.2011	2 556	0	-43 004	-40 448
Aruandeaasta kasum (kahjum)			43 015	43 015
31.12.2012	2 556		11	2 567



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Korso Investment 2012. 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 Investments kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel. Rahavoogude aruandes on kasutatud kaudset meetodit.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes.

Vigade korrigeerimine

Ettevõtte parandas aruandeaastal 2011. aastal arvestatud makse väljamakstud palgalt ning väljamakstud palga konto saldod. Seeläbi muutus ka 2011. aasta kasumi number.

Seoses parandustega vähenes 2011. aasta kahjum summas 6 eurot ning muutusid bilansis toodud saldod alljärgnevalt:

-kinnipeetud tulumaksu kohustus	3 eurot
-tööatuskindustamaksu ettemaks	19 eurot
-kohustus töötajate ees	1405 eurot
-aruandeaasta kahjum	-17147 eurot

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 otsesel meetodil.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks tehingu toimumise päeval kehtiv Eesti Panga valuutakurs. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber Eurodesse bilansipäeval kehtiva Keskpanga valuutakursi alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Finantsinvesteeringud

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid.

Finantsvara võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdü finantsvara üle.

Varud

Ettevõtte näitab varude all müügiototel põhivara, milleks on 2 soetatud korterit Tallinna kesklinnas. 2012. aastal üks korteritest müüdi.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varude soetamismaksumusse liidetakse kõik soetamisel kaasnenud kulud.

Finantskohustused

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Maksustamine

Maksustamisel lähtub ettevõtte Eesti Vabariigis kehtivast seadusandlusest.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks, kui ühel osapoolel on valitsev või oluline mõju teise osapoolle tehtavatele finants- ja tegevusotsustele.

Seotud osapoolte vaheline tehing on vahendite või kohustuste üleandmine seotud osapoolte vahel sõltumata sellest, kas see toimub tasu eest või tasuta.

Valitsev mõju on ettevõtte rohkem kui poole hääleõiguse omandiõigus otse või tütarettevõtete kaudu, või oluline osalus ettevõtte hääleõiguses ning põhikirjal või lepingul põhinev õigus juhtida ettevõtte juhtkonna finants- ja tegevuspoliitikat.

Ettevõtte kuulub 100 % emaetvõttele Korso Holdings OÜ.

Tulud

Tulud kajastatakse nende tekkimise perioodil kasumiaruandes tulu real.

Kulud

Kulud kajastatakse nende tekkimise perioodil kasumiaruandes vastava kulu real.

Lisa 2 Müügiotel põhivara

(eurodes)

31.12.2010	222 440
31.12.2011	222 440
31.12.2011	222 440
Müügid	-177 000
Muud muutused	60 145
31.12.2012	105 585

2012. aastal müüdi üks müügiotel korteritest. Müügihinnaks kujunes 177 tuh eurot ning müügist teeniti kasumit 60,1 tuh eurot.

Lisa 3 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen emaettevõttelt	94 000		94 000		5,5	eur	20.04.2014
Laen ettevõttega seotud isikult	7 500		7 500		5,5	eur	20.10.2015
Pikaajalised laenud kokku	101 500		101 500				
Laenukohustused kokku	101 500		101 500				

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen emaettevõttelt	227 330		227 330		5,5	eek/eur	12.04.2014
Laen ettevõttega seotud isikult	7 500		7 500		5,5	eur	20.10.2015
Pikaajalised laenud kokku	234 830		234 830				
Laenukohustused kokku	234 830		234 830				

OÜ Korso Investment sai 2009. aastal laenu emaettevõttelt investeeringuteks soetatavatesse korteritesse.

2012. aastal vähendati emaettevõttelt saadud laenu- ja intressikohustust korterimüügist saadud rahade eest, tagastades põhiosa summas 133,3 tuh eurot ning intresse summas 36,8 tuh eurot.

Vastavalt laenulepingu tingimustele tasub OÜ Korso Investments laenuintresse laenude lõppemisel. Jooksvad intressikohustused võetakse arvele kohustustena ning kantakse vastava perioodi intressikuludesse.

Intressikohustus saadud laenudelt suurenes aruandeaastal 7823 eurot (lisa 10) ja oli aruandeaasta lõpu seisuga 4736 eurot (lisa 4).

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	156	156		
Maksuvõlad	81	81		
Muud võlad	4 736		4 736	
Intressivõlad	4 736		4 736	
Kokku võlad ja ettemaksed	4 973	237	4 736	

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	214	214		
Võlad töövõtjatele	1 405	1 405		
Muud võlad	33 760		33 760	
Intressivõlad	33 760		33 760	
Kokku võlad ja ettemaksed	35 379	1 619	33 760	

Võlad töövõtjale koosneb töötajale arvestatud ja väljamaksmata palga võlast.

Lisa 5 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Ettevõtte on 1 osa nimiväärtusega 2556 eurot.

Põhikirja kohaselt on ettevõtte miinimumosakapitaliks 2500 eurot ja maksimumosakapitaliks 10000 eurot.

Lisa 6 Muud äritulud

(eurodes)

	2012	2011
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	60 145	0
Kokku muud äritulud	60 145	0

OÜ Korso Investments müüs 2012. aastal ühe bilansisolevast müügiotool põhivarast. Müügihinnaks kujunes 177 tuh eurot ning kasum müügist

oli 60,1 tuh eurot.

Lisa 7 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2012	2011
Üür ja rent	1 897	2 277
Riiklikud ja kohalikud maksud	187	114
Müügi reklaam	168	432
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	2 252	2 823

Üüri ja rendi all näidatud kuluks on igakuised jooksvad kommunaalkulud müügioteel põhivaralt.

Riiklike ja kohalike maksude all on kajastatud maamaksu kulud.

Reklaamikuludeks on müüdavate korterite reklaamikulud.

Lisa 8 Üldhalduskulud (eurodes)

	2012	2011
Tööjõukulud	6 594	1 655
Muud	12	11
Juridilised kulud, notaritasud	450	160
Kokku üldhalduskulud	7 056	1 826

Lisa 9 Tööjõukulud (eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	6 000	594
Sotsiaalmaksud	594	155
Kokku tööjõukulud	6 594	749
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Ettevõttes on 1 palgaline töötaja.

Lisa 10 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressitulud	2	1
Intressitulu hoiustelt	2	1
Intressikulud	-7 823	-12 505
Kokku finantstulud ja -kulud	-7 821	-12 504

Intressikulude all on näidatud arvestatud intressikohustus emaettevõtelt ja ettevõttega seotud isikult saadud laenudelt 2012. aastal.

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	OÜ Korso Holdings
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	98 285	31 956	261 051
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		7 951		7 539

2012	Saadud laenude tagasimaksed	
Emaettevõtja	133 330	
2011	Saadud laenud	
Emaettevõtja	3 000	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 500	
Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2012	2011
Arvestatud tasu	6 000	1 500

Ettevõtte on saanud laenu emaettevõtelt ning ettevõtte juhatuse liikme lähedaselt pereliikmelt. Kohustuste saldod on näidatud kohustus nii põhiosa kui ka laenuintresside osas kokku.

Tegevjuhtkonna allkirjad 2012. aasta majandusaasta aruandele

Korso Investments OÜ tegevjuhtkond on koostanud 2012. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

Tegevjuhtkond:

Vladimir Sokolovskiy

Juhatuseliige

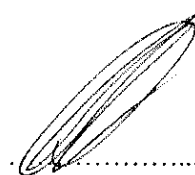


.....

15.04.2013

Andrey Sokolovskiy

Juhatuseliige



.....

15.04.2013

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-43 004
Aruandeaasta kasum (kahjum)	43 015
Kokku	11
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	
Kokku	

Ettevõtte on otsustanud kanda kogu 2012. aastal teenitud kasumi eelmiste perioodide kasumi/-kahjumi arvele.

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ Korso Holdings	11209447	Pärnu mnt 139/2, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2556 EUR

Sidevahendid

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