

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: OÜ Korso Holdings

registrikood: 11209447

tänava/talu nimi, Pärnu mnt 139/2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11317

telefon: +372 53418848

e-posti aadress: vladimir@korso.ee

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	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 8 Laenukohustused	14
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad	16
Lisa 11 Osakapital	16
Lisa 12 Müügitulu	16
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 15 Tööjõukulud	17
Lisa 16 Muud ärikulud	17
Lisa 17 Finantstulud ja -kulud	18
Lisa 18 Seotud osapooled	18

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

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

2012. aastat tegevust iseloomustas tavapärane üüritegevus kinnisvara alal. Ettevõtte soetas 1/3 osaluse sidusettevõttes, kus hakatakse arendama uut kinnisvaraobjekti. Selle tulemusena valmivad kortermajad, mille müügist teenib sidusettevõtte ning selle kaudu OÜ Korso Holdings kasumit.

Sarnaselt 2011. aastale ei suutnud ettevõtte ka aruandeaastal leida uusi rentnike vabadele pindadele ning aasta lõpus moodustas vabade pindade osakaal kokku üüripindadest 4,3 %.

Aastalõpu seisuga hindas ettevõtte alla tehtud aktsiainvesteeringuid Venemaa väärtpaberitesse, viies nende bilansilise hinna turuväärtusesse, millest tekkis kahjum 52,3 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

2012. aasta müügituluks kujunes 917,3 tuhat eurot, mis vähenes eelmise aasta vastav näitajaga võrreldes 6,7%. Müügitulu vähenemine on tingitud üürihindade alandamisest. Müügitulust 83% moodustas renditulu ning 17% teenuste edasimüük. Müügitulust 100 % oli tulu müügist Eestis.

Ostetud kaupade ja teenuste kulud moodustasid 226,8 tuhat eurot ning mitmesugused tegevuskulud 33,5 tuhat eurot ning suurenesid eelneva aastaga võrreldes seoses üldise hinnatõusuga 12% võrra.

Palgakulud moodustades kokku 7 tuhat krooni, millest 100% oli palgakulu juhatuse liikmele.

2012. aasta põhivarade kulumiks oli 477,7 tuhat eurot.

Muud ärikulud kokku olid 7,2 tuhat eurot.

Ettevõtte ärikasumiks oli 165,1 tuhat eurot.

Finantstulud ja -kulud kokku 2012. aastal moodustasid -329,2 tuhat eurot, millest suurema osa moodustasid intressikulud summas 351,6 tuhat eurot. Tulu tütar- ja sidusettevõtete osadest oli 1,6 tuh eurot ning intressituludest ja väärtpaberite ümberhindlusest 21,2 tuhat eurot.

Ettevõtte 2012. aasta tulemuseks kujunes kahjum -164,1 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 pangalaenu intressimäär seotud AS SEB Panga panga baasintressiga.

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

Investeeringud

Aruandeperioodil tegi OÜ Korso Holdings parenduskulusid olemasolevasse kinnivara summas 26,9 tuh eurot.

Lisaks soetati 900.- eurone ning 33,3%-line osalus sidusettevõttes, mille põhitegevuseks on kinnisvarainvesteeringud ja -arendus.

Tütar- ja sidusettevõtted

OÜ Korso Holdings omab tütaretevõtet Korso Investments OÜ, kelle bilansimaht 31.12.2012 seisuga oli 109 tuhat eurot ja aasta kasum 43 tuhat eurot.

Ühe sidusettevõtte omakapital oli 31.12.2012 seisuga 343 tuhat eurot, millest 50% kuulub Korso Holdings OÜ-le, kuid kuna omakapitalist 400 tuhat eurot moodustas registreerimata osakapital, on ettevõtte otsustanud konservatiivsuse seisukohast lähtudes kajastada sidusettevõtte väärtust enda bilansis kuni ametliku osakapitali registreerimiseni 0.- euro väärtuses. Antud sidusettevõtte kasumiks 2012. aastal kujunes 96,7 tuhat eurot. Teine sidusettevõtte on oma tegevuse algusjärgus ning seoses algsete investeerimiskuludega on tema omakapital aasta lõpus negatiivne. Ettevõtte on soetanud Nõmme linnaosas kinnistu, kuhu on plaanis rajada kortermajad, millede müügist teenitakse tulevikus tulu.

Peamised finantssuhtarvud

	2012	2011
Müügitulu	917,3	983,1
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja: (käibevara/lühiajalised kohustused)	0,44	0,69
ROA (puhaskasum/varad kokku)*100	-1,401	-1,621
ROE (puhaskasum/omakapital)*100	-29,99	-28,11

Personal

OÜ-l Korso Holdings oli 2012. aastal 1 palgaline juhatuse liikmest töötaja. Ettevõtte palgakulud olid 7 tuhat eurot.

Juhatuselide liikmetele nendega lepingu lõpetamise korral hüvitist ei maksta.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Ettevõtte põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on jätkuv kasumlik tegutsemine kinnisvara üüriturul ja suurendada üüritulu vakantsete pinade väljaüürimisest.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	357 805	379 041	
Finantsinvesteeringud	19 356	72 069	2
Nõuded ja ettemaksed	26 416	158 859	3
Kokku käibevara	403 577	609 969	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	2 567	0	5
Nõuded ja ettemaksed	2 087 328	2 056 662	3
Kinnisvarainvesteeringud	9 216 750	9 667 552	7
Kokku põhivara	11 306 645	11 724 214	
Kokku varad	11 710 222	12 334 183	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	377 422	346 661	8
Võlad ja ettemaksed	542 880	537 670	9
Kokku lühiajalised kohustused	920 302	884 331	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	9 606 100	10 127 343	8
Võlad ja ettemaksed	636 710	611 303	9
Kokku pikaajalised kohustused	10 242 810	10 738 646	
Kokku kohustused	11 163 112	11 622 977	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	127 822	127 822	11
Kohustuslik reservkapital	12 782	12 782	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	570 602	770 506	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-164 096	-199 904	
Kokku omakapital	547 110	711 206	
Kokku kohustused ja omakapital	11 710 222	12 334 183	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	917 308	983 143	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-226 795	-201 331	13
Mitmesugused tegevuskulud	-33 525	-29 295	14
Tööjõukulud	-6 990	-8 790	15
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-477 704	-477 175	7
Muud ärikulud	-7 221	-3 086	16
Ärikasum (kahjum)	165 073	263 466	
Finantstulud ja -kulud	-329 169	-463 370	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-164 096	-199 904	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-164 096	-199 904	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	165 073	263 466	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	477 704	477 175	7
Kokku korrigeerimised	477 704	477 175	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-2 452	1 838	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	5 324	-148 837	
Laekunud intressid	282	505	17
Muud rahavood äritegevusest	7 206	0	16
Kokku rahavood äritegevusest	653 137	594 147	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-26 902	0	7
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-901	0	6
Antud laenud	0	-3 000	
Antud laenude tagasimaksed	133 330	0	
Laekunud intressid	36 847	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	142 374	-3 000	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-490 482	-342 386	
Makstud intressid	-326 220	-121 423	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-816 702	-463 809	
Kokku rahavood	-21 191	127 338	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	379 041	251 648	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-21 191	127 338	
Valuutakursside muutuste mõju	-45	55	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	357 805	379 041	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	127 822	12 782	770 506	911 110
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-199 904	-199 904
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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Korso Holdings 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 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 2012 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 hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglases 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.

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

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuiks, 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.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise perioodil.

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases 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.

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku	Lisa nr
	Aktsiad ja osad		
31.12.2010	219 591	219 591	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-147 522	-147 522	
31.12.2011	72 069	72 069	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-52 713	-52 713	2
31.12.2012	19 356	19 356	

OÜ Korso Holdings on investeerinud raha Venemaa väärtpaberitesse.

2012. aastal ostu- ega müügitehinguid ei toimunud.

Aastalõpu seisuga tekkis väärtpaberite ümberhindamisest ja nende viimisest turuväärtusesse kahjum 52,7 tuhat eurot, mis kajastub kasumiaruandes muude finantstulude- ja kulude all (lisa 17).

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	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		

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	17 717	17 717			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	144	144			4
Muud nõuded	2 191 442	134 780	2 056 662		
Laenunõuded	1 889 032	127 823	1 761 209		
Intressinõuded	302 410	6 957	295 453		
Ettemaksed	6 218	6 218			
Tulevaste perioodide kulud	6 218	6 218			
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 215 521	158 859	2 056 662		

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	10 591		13 465
Üksikisiku tulumaks	52	51	51
Sotsiaalmaks	83	83	83
Töötuskindlustusmaksed	0	10	10
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10 726	144	13 609

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalise määr (%)	
				31.12.2011	31.12.2012
11594578	Korso Investments OÜ	Eesti	Kinnisvarainvesteeringud	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:						
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2011	Omandamine	Müük	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2012
Korso Investments OÜ	0	0	0	0	2 567	2 567
Kokku	0	0	0	0	2 567	2 567

2009. aastal loodud tütarettevõtte, kelle põhitegevusalaks on kinnisvara-investeeringud, lõpetas 2012. aasta kasumiga 43 tuhat eurot. Kasum teeniti bilansisoleva kinnisvara müügist.

31.12.2012 seisuga on korrigeeritud tütarettevõtte väärtust emaettevõtte bilansis kapitaliosaluse meetodil, misjärel on tütarettevõtte väärtuseks 2567.- eurot. Tekkinus kasum ümberhindusest kajastub kasumiaruandes finantstulude ja -kulude all (lisa 17).

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2012					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalise määr (%)	
				31.12.2011	31.12.2012
11389389	United Investros OÜ	Eesti	Kinnisvarainvesteeringud	50	50
12303958	Särje 28 OÜ	Eesti	Kinnisvarainvesteeringud	33	33

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2011	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2012
United Investros OÜ	0			0
Särje 28 OÜ	0	900	-900	0
Kokku	0	900	-900	0

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Särje 28 OÜ	33	20.06.2012	900

OÜ Korso Holdings omandas aruandeaastal 1/3 suuruse osaluse Osaühingust Särje 28, mis tegelev kinnisvarainvesteeringutega. Seoses sisusettevõtte omakapitali puudujäägiga 31.12.12 seisuga, korrigeeris Korso Holdings OÜ enda bilansis sidusettevõtte väärtust ja viis selle nulli, mis läbi tekkis kahjum sidusettevõttest 900.- eurot (näidatud kasumiaruandes finantskulude all, lisa 17).

Sidusettevõtte United Investors OÜ bilansiline väärtus OÜ Korso Holdings bilansis 31.12.12 seisuga on näidatud endiselt 0.- euro väärtuses.

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2010		
Soetusmaksumus	11 917 872	11 917 872
Akumuleeritud kulum	-1 773 145	-1 773 145
Jääkmaksumus	10 144 727	10 144 727
Amortisatsioonikulu	-477 175	-477 175
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

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	758 384	866 782
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	210 485	188 791

Ettevõtte tegi 2012. aastal remondi- ja parendustöid olemasolevasse kinnisvarasse kokku summas 26,9 tuh eurot.

Üüritulu kinnisvaralt vähenes 2012. aastal üürihindade alandamise tõttu klientidele.

Kinnisvara halduskulud on eelneva aastaga võrreldes suurenenud seoses üldise hinnatõusuga teenuste osas.

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud 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	
	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Pangalaenu lühiajaline osa	346 661	346 661		
Lühiajalised laenud kokku	346 661	346 661		
Pikaajalised laenud				
Pangalaenude pikaajalised osad	4 889 868		4 889 868	
Pikaajalised laenud ettevõtetelt	337 475		337 475	
Pikaajalised laenud kokku	5 227 343		5 227 343	
Pikaajalised võlakirjad				
Emiteeritud võlakirjad	4 900 000		4 900 000	
Pikaajalised võlakirjad kokku	4 900 000		4 900 000	
Laenukohustused kokku	10 474 004	346 661	10 127 343	

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2012	31.12.2011
Ehitised	6 953 180	7 303 988

Kokku	6 953 180	7 303 988
--------------	------------------	------------------

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

Pikaajalistelt ettevõtetelt saadud laenult arvestatud intressikohustus on näidatud bilansis võlgade ja ettemaksete all intressikohustuste real. Saadud laenu intressikohustus 2012. aasta eest oli 11,9 tuhat eurot ja kohustus kokku 7,9 tuhat eurot. Aruandeaastal vähenes intressikohustus 47,7 tuhande euro võrra.

2012. aastal tasuti pangalaenu intresse kokku 82,5 tuh euro eest (lisa 17).

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 628,8 tuhat eurot ning näidatud võlgade ja ettemaksete all. 2012. aasta osa sellest moodustas 257,3 tuhat eurot (lisa 17). Aasta jooksul hüvitati võlakirjade intresse summas 196 tuhat eurot.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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			4
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		

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	20 549	20 549			
Maksuvõlad	13 609	13 609			4
Muud võlad	994 773	383 470	611 303		
Intressivõlad	611 303		611 303		
Dividendivõlad	383 470	383 470			
Saadud ettemaksed	18 107	18 107			
Muud saadud ettemaksed	18 107	18 107			
Arvestuslik dividendide tulumaksukohustus	101 935	101 935			
Kokku võlad ja ettemaksed	1 148 973	537 670	611 303		

Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	321 140	450 776
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	85 366	119 826
Kokku tingimuslikud kohustused	406 506	570 602

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
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)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	917 308	983 143
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	917 308	983 143
Kokku müügitulu	917 308	983 143
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara rendileandmine	758 384	848 675
Enda kinnisvara käitus	158 924	134 468
Kokku müügitulu	917 308	983 143

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2012	2011
Otsesed ülalpidamiskulud	210 486	188 791
Kindlustused	5 225	5 167
Maamaks	11 084	7 373
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	226 795	201 331

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2012	2011
Mitmesugused bürookulud	11 477	13 162
Autokulud	463	464
Lähetuskulud	17 212	13 310
Auditeerimiskulud	960	960
Kinnisvarakonsultatsiooni kulud	2 000	0
Pangateenused	1 413	1 399
Kokku mitmesugused tegevuskulud	33 525	29 295

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	6 000	7 500
Sotsiaalmaksud	990	1 290
Kokku tööjõukulud	6 990	8 790
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Ettevõtte oli 2012. aastal 1 juhatuse liikmest palgaline töötaja.

Lisa 16 Muud ärikulud

(eurodes)

	2012	2011
Trahvid, viivised ja hüvitised	15	4
Muud	7 206	3 082
Kokku muud ärikulud	7 221	3 086

Muu ärikulu all on näidatud nõude bilnasilisest väärtusest madalama hinnaga edasimüügist tekkinud kahjum.

Lisa 17 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	2 567	0	5
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-901	0	6
Intressitulud	73 550	78 801	
Intressitulu hoiustelt	282	505	
Intressitulu laenudelt	73 268	78 296	
Intressikulud	-351 628	-394 704	
Intressikulu võlakirjadelt	-257 251	-257 251	8
Intressikulu laenudelt	-82 493	-121 423	
Muud intressikulud	-11 884	-16 030	
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-427	55	
Muud finantstulud ja -kulud	-52 332	-147 522	
Kokku finantstulud ja -kulud	-329 171	-463 370	

Intressikulu võlakirjadelt on arvestuslik ning reaalne tasumine toimub lepingu järgi kas jooksvalt või emissiooni lõppemisel. 2012. aastal hüvitati võlakirjade intresse summas 196 tuhat eurot.

Intressikulu laenudelt on realselt aasta jooksul tasutud laenuintressid.

Muude intressikulude all kajastatakse arvestuslik intressikohustus saadud laenudelt, mille tasumise tähtaeg ei ole kätte jõudnud.

Muude finantskulude real näidatud summa on Venemaa Väärtpaberiturult soetatud ja allesolevate väärtpaberite turuväärtuse ümberhindamisest tekkinud kahjum.

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012	31.12.2011
	Nõuded	Nõuded
Tütarettevõtjad	98 285	261 051
Sidusettevõtjad	1 000 550	958 368

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2012	2011
Arvestatud tasu	6 990	8 790

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

Juhatusle makstud tasud:

OÜ Korso Holdings maksis aruandeaastal juhatuse liikmele tasusid summas 6,9 tuhat eurot.

Lepingute ennetähtaegse lõpetamise korral juhatuse liikmetele hüvitist ei makstud.

Tegevjuhtkonna allkirjad 2012. aasta majandusaasta aruandele

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

Tegevjuhtkond:

Vladimir Sokolovskiy

Juhatuseliige



.....

25.06.2013

Andrey Korsakov

Juhatuseliige



.....

25.06.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Korso Holdings osanikele

Oleme auditeerinud OÜ Korso Holdings raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2012, 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 on esitatud lehekülgedel 5 kuni 18.

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 arvnäitajate 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 31.12.2012 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

16.07.2013

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Korso Holdings (registrikood: 11209447) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KIRTI REBANE	Vandeaudiitor	16.07.2013

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	570 602
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-164 096
Kokku	406 506
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	
Kokku	406 506

Ettevõtte juhatus teeb ettepaneku kanda 2012. aastal teenitud kahjum eelmiste perioodide kasumi arvele.

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	570 602
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-164 096
Kokku	406 506
Katmine	
Kokku	406 506

Ettevõtte juhatus on otsustanud kanda 2012. aastal teenitud kahjumi eelmiste perioodide kasumi arvele.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	917308	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

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