

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

äri nimi: Cortina Invest OÜ

registrikood: 11809880

tänav a nimi, maja number: Tartu mnt 14

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10117

telefon: +372 6418698

e-posti aadress: info@colonna.ee



Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	6
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 7 Laenukohustused	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 9 Osakapital	13
Lisa 10 Müügitulu	14
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 12 Tööjõukulud	14
Lisa 13 Seotud osapooled	14
Lisa 14 Konsolideerimata bilanss	16
Lisa 15 Konsolideerimata kasumiaruanne	16
Lisa 16 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	17
Lisa 17 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	18
Aruande allkirjad	19
Vandeaudiitori aruanne	20



Tegevusaruanne

Cortina Invest OÜ (edaspidi nimetatud ka **Osaühing**) asutati 11.12.2009. aastal.

Osaühingu osakapital on 5229 eurot ja koosneb kahest osast.

Cortina Invest OÜ moodustab kontserni oma 53% tütarettevõtja Hoidla Tee OÜga.

Osaühingu peamiseks tegevusaladeks on valdusfirmade tegevus, investeerimine võlakirjadesse, väärtpaberitesse jms finantstavaheditesse (EMATK 64201). Järgmisel majandusaastal on planeeritud jätkata tegevust põhitegevusaladel.

Aruandeaastal müüdi kahjumiga 40% osalus OÜ Innercity Invest-is-

Osaühingu juhatus on kaheliikmeline ning aruandeaastal juhatuse liikmetele tasusid ei arvestatud.

Osaühingus 2013. aastal töötajaid ei olnud, kõik vajalikud teenused osteti sisse.

Osaühingu majandustegevus ei ole hooajaline ega tsükliline.

Olulisi keskkonnavalasid ja sotsiaalseid mõjusid Osaühingu tegevusega majandusaastal ei kaasnenud. Valuutakursside muutumine ei oma Osaühingu tegevusele olulist mõju, kuivõrd peamised arveldused toimuvad eurodes.

Peamised finantssuhtarvud

	2013	2012
Puhaskasum (-kahjum)	-2887	126 780
ROA	-0,04%	2%
ROE	-0,16%	14%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

ROA = puhaskasum/varad kokku*100

ROE = puhaskasum/omakapital*100

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	130 067	145 251	2
Nõuded ja ettemaksed	41 935	169 439	3
Kokku käibevara	172 002	314 690	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 382 742	1 447 922	5
Nõuded ja ettemaksed	422 416	423 592	3
Kinnisvarainvesteeringud	4 610 000	4 610 000	6
Kokku põhivara	6 415 158	6 481 514	
Kokku varad	6 587 160	6 796 204	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	160 920	155 990	7
Võlad ja ettemaksed	340 452	272 774	8
Kokku lühiajalised kohustused	501 372	428 764	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	4 239 352	4 203 602	7
Kokku pikaajalised kohustused	4 239 352	4 203 602	
Kokku kohustused	4 740 724	4 632 366	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	5 229	5 229	9
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	915 471	788 719	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 887	126 780	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	917 813	920 728	
Vähemusosalus	928 623	1 243 110	
Kokku omakapital	1 846 436	2 163 838	
Kokku kohustused ja omakapital	6 587 160	6 796 204	

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for identification purposes only
 Kuupäev/Date 30.06.2015
 Allkiri/Signature [Signature]
 Audiitorbüroo RKT

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	462 384	452 025	10
Muud äritulud	3 894	210 000	
Mitmesugused tegevuskulud	-171 973	-174 453	11
Muud ärikulud	-101	-26	
Kokku ärikasum (-kahjum)	294 204	487 546	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjateilt	14 820	14 388	5
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-97 500	0	
Intressikulud	-130 523	-190 040	
Muud finantstulud ja -kulud	22 744	13 298	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	103 745	325 192	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	103 745	325 192	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	-2 887	126 780	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	106 632	198 412	



Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 30.06.2015

Allkiri/Signature 

Audiitorbüroo RKT

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	294 204	487 546	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	0	-210 000	6
Kokku korrigeerimised	0	-210 000	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	51 201	-4 220	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	7 573	-65 722	
Laekunud intressid	10	5	
Makstud intressid	-21	-1 609	
Kokku rahavood äritegevusest	352 967	206 000	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	-49 800	5
Laekunud sidusettevõtjate müügist	80 000	0	5
Antud laenud	0	-276 200	
Antud laenude tagasimaksed	1 175	24 738	
Laekunud intressid	1 630	3 249	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	82 805	-298 013	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	1 114 287	7
Saadud laenude tagasimaksed	-309 990	-613 460	7
Makstud intressid	-70 516	-71 150	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-70 450	-423 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-450 956	6 677	
Kokku rahavood	-15 184	-85 336	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	145 251	230 587	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-15 184	-85 336	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	130 067	145 251	2

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for identification purposes only
 Kuupäev/Date 30.06.2015
 Allkiri/Signature
 Audiitorbüroo RKT

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital		Vähemusosalus		
Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)			
31.12.2011	5 305	788 638	1 467 693	2 261 636
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	126 780	198 413	325 193
Muud muutused omakapitalis	-76	81	-422 996	-422 991
31.12.2012	5 229	915 499	1 243 110	2 163 838
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-2 887	106 633	103 746
Muud muutused omakapitalis	0	-28	-421 120	-421 148
31.12.2013	5 229	912 584	928 623	1 846 436

Täpsem informatsioon omakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas nr 9 Osakapital.

2012. majandusaastal on muude muutuste all kajastatud tüttarettevõtte osakapitali vähendamise mõju. Tüttarettevõtte kapitali vähendati ülekursiga summas 900 000 eurot.

2013. majandusaastal on muude muutuste all kajastatud tüttarettevõtte osakapitali vähendamise mõju. Tüttarettevõtte kapitali vähendati ülekursiga summas 896 000 eurot.

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/Date 30.06.2015
Allkiri/Signature
Audiitorbüroo RKT

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for identification purposes only
 Kuupäev/Date 30.06.2015
 Allkiri/Signature
 Audiitorbüroo RKT

Üldine informatsioon

Cortina Invest OÜ 2013. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga.

Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad

Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Cortina Invest OÜ on koostanud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab Cortina Invest OÜ ja tema 53% tütarettevõtja Hoidla tee OÜ finantsnäitajaid.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Aruandeaastal vahetati arvestuspõhimõtet, tütarettevõtete väärtuse kajastamisel emaettevõtte konsolideerimata aruannetes, soetusmaksumuse meetodilt kapitaliosaluse meetodile. Sellega seondult on aastaaruandes korrigeeritud ka algsaidosid alljärgnevalt lisades 14, 15 ja 17.

Lisarea nimetus	31.12.2012	Muutus	31.12.2012
Lisa 14 Konsolideerimata bilanss			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 946 127	903 600	2 849 727
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	108 861	679 858	788 719
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-96 962	223 742	126 780
Lisa 15 Konsolideerimata kasumiaruanne			
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	14 388	223 742	238 130
Lisa 17 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne			
Arvestuspõhimõtete muutuste mõju	0	679 858	679 858
Aruandeaasta kasum	-96 962	223 742	126 780

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning palgutusi rahaturufondidesse ja muudesse üllikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalentide mõistele. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused,

hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa keskpanga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Finantsinvesteeringud

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (v.a. sellised osalused tütar- ja sidusettevõtetes, mida kajastatakse kapitaliosaluse meetodil) kajastatakse õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse aluseks on finantsinstrumendi noteeritud turuhind. Aktsiad ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglase väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse). Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid võlakirjadesse ja teistesse võlainstrumentidesse kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses juhul, kui ettevõtte kavatseb neid kindlasti hoida lunastustähtajani. Juhul, kui ettevõtte ei ole soetamishetkel kindel, kas ta kavatseb teatud võlainstrumenti lunastustähtajani hoida või on tõenäoline, et ta müüb selle enne lunastustähtaega, kajastatakse finantsinvesteeringut õiglases väärtuses.

Kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes. Muude õiglases väärtuses kajastatavate finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse järjepidevalt (st. vara soetamise hetkest kuni vara realiseerimise hetkeni ühesuguselt) kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes.

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemiseesmärgil hoitavaid väärtapabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.) ning kindla lunastustähtajaga väärtapabereid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast.

Pikaajaliste finantsinvesteeringutena (muude pikaajaliste investeeringutena aktsiatesse ja väärtapaberitesse ning pikaajaliste nõuete) kajastatakse väärtapabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.), mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul (v.a. investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse), kindla lunastustähtajaga väärtapaberid, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva, ning antud laenu, mille maksetähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütar- ja sidusettevõtjate soetamist kajastatakse ostumeetodil. Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütar- või sidusettevõtjate varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (s.o. omandatud netovara) arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena.

Edasi kajastatakse investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit Kapitaliosaluse meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel ettevõtte osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis (nii muutused investeeringuobjekti kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel), omandamisel tekkinud firmaväärtuse võimalike allahindlustega ning omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega.

Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt ettevõtja osaluse suurusele. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Osalus omandatud tütar- ning sidusettevõtjate varades ja kohustustes ning omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse bilansis netosummana vastavalt ridadel „Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad ja osad“ ning „Sidusettevõtjate aktsiad ja osad“.

Kinnisvarainvesteeringud

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

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse meetodil, hinnates igal bilansipäeval investeeringu väärtust. Muutus investeeringu õiglases väärtuses kajastatakse muu äritulu või kuluna.

Finantskohustused

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

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a. edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheleist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on aruandes loetud:

- ettevõtja osanikke;
- ettevõtja tütar- ja sidusettevõtteid;
- teisi osanikele kuuluvaid ettevõtteid (sh. osaniku teised tütar- ja sidusettevõtted);
- olulist mõju omavate omanike lähedased sugulased;
- juhtkonna võtmeisikud ning nende lähedased sugulased;
- eespool loetletud isikute poolt kontrollitavad ettevõtted.

Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigusest.

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/Date 30.06.2015
Allkiri/Signature
Audiitorbüroo RKT

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Sularaha kassas	2 684	2 684
Arvelduskontod	127 383	142 567
Kokku raha	130 067	145 251

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded seotud osapoolte vastu	3 470	3 470	0	0	
Muud nõuded	460 881	38 465	422 416	0	13
Laenunõuded	422 416	0	422 416		
Intressinõuded	38 465	38 465	0	0	
Ettemaksed	0	0	0	0	
Muud makstud ettemaksed	0	0	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	464 351	41 935	422 416	0	

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded seotud osapoolte vastu	3 470	3 470	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 870	2 870	0	0	
Muud nõuded	441 360	17 768	423 592	0	13
Laenunõuded	423 592	0	423 592	0	
Intressinõuded	17 269	17 269	0	0	
Viitlaekumised	499	499	0	0	
Ettemaksed	145 331	145 331	0	0	
Muud makstud ettemaksed	145 331	145 331	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	593 031	169 439	423 592	0	

Laenunõuded on antud tähtajatult klausliga, et nõude tagasimaksmine algab 12 kuu möödumisel laenuandja vastavasisullsest soovist alates. Laenuõuete alusvaluuta on euro ja intressimäär 5% (sama 31.12.2012).

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for identification purposes only
 Kuupäev/Date 30.06.2015
 Allkiri/Signature
 Audiitorbüroo RKT

Lisa 4 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
11969595	Hoidla tee OÜ	Eesti	Kinnisvarainvesteeringud	53	53

Tütarettevõtet kajastatakse konsolideeritud aruandes rida-realt konsolideerituna. Emaettevõtte eraldiseisvates aruannetes kapitaliosaluse meetodil 1 047 171 eurot (2012 aastal 1 401 805 eurot). 2012. majandusaastal tüttarettevõttes Hoidla tee OÜ-s vähendati osakapitali osanike otsuse alusel ja tehti osakapitali väljamaksed osanikele summas 900 000 eurot. 2013. majandusaastal tüttarettevõttes Hoidla tee OÜ-s vähendati osakapitali osanike otsuse alusel ja tehti osakapitali väljamaksed osanikele summas 896 000 eurot

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2012	31.12.2013
11902763	Tohu Arendus OÜ	Eesti	Kinnisvarainvesteeringud	32.50	32.50
11793104	OÜ Inncity Invest	Eesti	Kinnisvarainvesteeringud	40	0
12293272	Rataskaevu Holding OÜ	Eesti	Kinnisvarainvesteeringud	33.33	33.33

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon					
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2012	Omandamine	Müük	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2013
Tohu Arendus OÜ	1 300 350	0	0	0	1 300 350
OÜ Inncity Invest	94 628	0	-94 628	0	0
Rataskaevu Holding OÜ	52 944	0	0	29 448	82 392
Kokku	1 447 922	0	-94 628	29 448	1 382 742

Müüdnud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinna	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
OÜ Inncity Invest	40	80 000	-14 628

2012. majandusaastal soetati osalus 33,33% Rataskaevu Holding OÜ-s, soetusmaksumusega 49 800 eurot.

2012. majandusaastal arvestati kapitaliosaluse kasumit järgnevalt:

OÜ Inncity Invest 11 244 eurot;

Rataskaevu Holding OÜ 3144 eurot.

Alkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/Date 30.06.2015
Allkiri/Signature
Audiitorbüroo RKT

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2011	4 400 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	210 000
31.12.2012	4 610 000
31.12.2013	4 610 000

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for identification purposes only
 Kuupäev/Date 30.06.2015
 Allkiri/Signature 
 Audiitorbüroo RKT

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	462 384	452 025
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-106 017	-145 482

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank 10-0770630-JI	1 967 168	160 920	1 806 248	0	2,7%+1 kuu EURIBOR	EUR	15.11.2015
E. Cravero	23 934	0	23 934	0	5%	EUR	tähtajatu
Nine Knight Trust	2 058 500	0	2 058 500	0	5%	EUR	tähtajatu
Seotud osapooled	350 670	0	350 670	0	5%	EUR	tähtajatu
Pikaajalised laenud kokku	4 400 272	160 920	4 239 352	0			
Laenukohustused kokku	4 400 272	160 920	4 239 352	0			

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank 10-0770630-JI	2 123 158	155 990	1 967 168	0	2,7%+1 kuu EURIBOR	EUR	15.11.2015
E. Cravero	23 934	0	23 934	0	5%	EUR	tähtajatu
L. Tamagno	2 212 500	0	2 212 500	0	5%	EUR	tähtajatu
Pikaajalised laenud kokku	4 359 592	155 990	4 203 602	0			
Laenukohustused kokku	4 359 592	155 990	4 203 602	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2013	31.12.2012



Muud varad	4 610 000	4 610 000
Kokku	4 610 000	4 610 000

Seisuga 31.12.2013 ja 31.12.2012 pangalaenu tagatiseks on panditud vara hoonestusõigus, tähtajaga 36 aastat, aadressil Hoidla tee 2, Maardu, hüpoteegiga summas 3 451 220 EUR.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	0	0	0	0	
Maksuvõlad	8 013	8 013	0	0	
Muud võlad	332 439	332 439	0	0	
Intressivõlad	332 432	332 432	0	0	13
Muud viitvõlad	7	7	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	340 452	340 452	0	0	

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	230	230	0	0	
Muud võlad	272 544	272 544	0	0	
Intressivõlad	272 355	272 355	0	0	13
Muud viitvõlad	189	189	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	272 774	272 774	0	0	

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	5 229	5 229
Osade arv (tk)	1	2

Seisuga 31.12.2013 koosneb ettevõtte osakapital ühest osast nimiväärtusega 5229 eurot.
Osa eest on täielikult tasutud.
Seisuga 31.12.2012 koosneb ettevõtte osakapital kahest osast nimiväärtustega
1 osa 4725 eurot;
1 osa 504 eurot.

Osaühingu jaotamata kasum seisuga 31.12.2013.a moodustas 912 584 eurot (seisuga 31.12.2012.a oli jaotamata kasum 915 499 eurot). Dividendide väljamaksmisel osanikule kaasneks sellega tulumaksukulu 21/79 netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerivast jaotamata kasumist võimalik osanikule dividendidena välja maksta 720 941 eurot ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 191 643 eurot. (2012. aastal eksisteerivast jaotamata kasumist võimalik osanikule dividendidena välja maksta 723 244 eurot ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 192 255 eurot.)

Altkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/Date 30.06.2015
Allkiri/Signature
Audiitorbüroo RKT

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	462 384	452 025
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	462 384	452 025
Kokku müügitulu	462 384	452 025
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	462 384	452 025
Kokku müügitulu	462 384	452 025

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2013	2012
Riiklikud ja kohalikud maksud	-15 220	-15 220
Hoonestusõiguse tasu	-106 017	-86 095
Muud kinnisvaraga seotud kulud	-45 043	-44 167
Muud	-5 693	-28 971
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-171 973	-174 453

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

Kontsernil ei olnud 2013. ja 2012. majandusaastal töötajaid.

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Fides Fiduciary Limited
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Malta

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Sidusettevõtjad	458 612	0	437 300	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	3 470	2 483 060

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 30.06.2015

Allkiri/Signature

Audiitorbüroo RKT

Raamatupidamiskohustuslane ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale 2013. ja 2012. majandusaastal arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Seotud osapoolteks on ettevõtte omanik Livio Tarnagnio ja sidusettevõtted Innercity Invest OÜ, Tohu Arendus OÜ ja Rataskaevu Holding OÜ. Seotud osapooled:

Laenuõue 31.12.2013 422 416 EUR

Laenuõue 31.12.2012 422 416 EUR

Laenukohustus 31.10.2013 0 EUR

Laenukohustus 31.10.2012 2 212 500 EUR

Intressiõue 31.10.2013 36 196 EUR

Intressiõue 31.10.2012 14 884 EUR

Intressikohustus 31.10.2013 0 EUR

Intressikohustus 31.10.2012 270 560 EUR

Saadud laenu 2013 0 EUR

Saadud laenu 2012 0 EUR

Saadud laenu tagasimaksed 2013 0 EUR

Saadud laenu tagasimaksed 2012 0 EUR

Antud laenu 2013 0 EUR

Antud laenu 2012 326 000 EUR

Antud laenu tagasimaksed 2013 0 EUR

Antud laenu tagasimaksed 2012 49 800 EUR

Alk kirjastatud ainult identifitseerimiseks

Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 30.06.2015

Allkiri/Signature

Audiitorbüroo RKT

Lisa 14 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Varad		
Käibevara		
Raha	3 642	2 716
Nõuded ja ettemaksed	47 601	121 460
Kokku käibevara	51 243	124 176
Põhivara		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 429 913	2 849 727
Nõuded ja ettemaksed	850 008	455 803
Kokku põhivara	3 279 921	3 305 530
Kokku varad	3 331 164	3 429 706
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Võlad ja ettemaksed	330 917	272 544
Kokku lühiajalised kohustused	330 917	272 544
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	2 082 434	2 236 434
Kokku pikaajalised kohustused	2 082 434	2 236 434
Kokku kohustused	2 413 351	2 508 978
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	5 229	5 229
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	915 499	788 719
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 915	126 780
Kokku omakapital	917 813	920 728
Kokku kohustused ja omakapital	3 331 164	3 429 706

Lisa 15 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012
Mitmesugused tegevuskulud	-5 722	-4 391
Kokku äriksusum (-kahjum)	-5 722	-4 391
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	135 066	238 130
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-97 500	0
Intressikulud	-58 575	-118 882
Muud finantstulud ja -kulud	23 816	11 923
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-2 915	126 780
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 915	126 780

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for identification purposes only
 Kuupäev/Date 30.06.2015
 Allkiri/Signature
 Audiitorbüroo RKT

Lisa 16 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2013	2012
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-5 722	-4 391
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-20 806	-12 505
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	58 373	118 008
Laekunud intressid	20 816	11 659
Makstud intressid	-58 575	-118 881
Kokku rahavood äritegevusest	-5 914	-6 110
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	-49 800
Laekunud sidusettevõtjate müügist	80 000	0
Antud laenud	0	-276 200
Antud laenude tagasimaksed	80 675	24 738
Laekunud intressid	165	262
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	477 000
Kokku rahavood investeerimistegevusest	160 840	176 000
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	300 000
Saadud laenude tagasimaksed	-154 000	-470 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-154 000	-170 000
Kokku rahavood	926	-110
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 716	2 826
Raha ja raha ekvivalentide muutus	926	-110
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 642	2 716

Alkirjastatud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for identification purposes only
 Kuupäev/Date 30. 06. 2015
 Allkiri/Signature
 Audiitorbüroo RKT

Lisa 17 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	5 305	108 785	114 090
Arvestuspõhilmõtete muutuste mõju	0	679 858	679 858
Korrigeeritud saldo 31.12.2011	5 305	788 643	793 948
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	126 780	126 780
Muud muutused omakapitalis	-76	76	0
31.12.2012	5 229	915 499	920 728
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	-2 849 727	-2 849 727
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	1 688 506	1 688 506
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2012	5 229	-245 722	-240 493
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-2 915	-2 915
31.12.2013	5 229	912 584	917 813
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	-2 429 913	-2 429 913
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	1 411 254	1 411 254
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2013	5 229	-106 075	-100 846

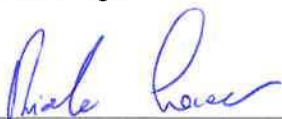
Altkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/Date 30.06.2015
Allkiri/Signature
Audiitorbüroo RKT

JUHTKONNA ALLKIRJA LEHT

Alljärgnevalt kinnitab Cortina Invest OÜ
(edaspidi nimetatud **Äriühing**),
registrikoodiga 11809880, asukoha
aadressiga Tartu mnt 14, Tallinna linn,
Harju maakond, 10117, juhatuse liige Elio
Tomaso Giovanni Cravero Äriühingu
2013.a majandusaasta aruande.



Elio Tomaso Giovanni Cravero
Cortina Invest OÜ
juhatuse liige



Riccardo Cravero
Cortina Invest OÜ
juhatuse liige

Kinnitatud: 30.06.2015.a

MANAGEMENT SIGNATURE PAGE

I hereby approve Cortina Invest OÜ
(hereinafter the **Company**), registered in
Estonia under registration code 11809880,
with the registered address Tartu mnt 14,
Tallinn, Harju county, 10117, represented
on the basis of the law by the
management board member Elio Tomaso
Giovanni Cravero, annual report of 2013 of
the Company.



Elio Tomaso Giovanni Cravero
Cortina Invest OÜ
member of Management Board



Riccardo Cravero
Cortina Invest OÜ
member of Management Board

Approved on 30.06.2015

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/Date 30.06.2015
Allkiri/Signature 
Audiitorbüroo RKT

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Cortina Invest OÜ osanikele

Oleme auditeerinud **Cortina Invest OÜ** raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 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 4 kuni 19, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamise aastaaruande 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 märkustega auditiarvamusele.

Märkustega arvamuse alus

Cortina Invest OÜ bilansis seisuga 31. detsember 2013 on kajastatud investeeringud sidusettevõtetesse summas 1383 tuh. eurot. Vastavalt kehtivatele arvestuspõhimõtetele kajastatakse sidusettevõtteid raamatupidamise aastaaruandes kapitaliosaluse meetodil. Aruandeaastal on sidusettevõtetelt arvestatud kasum kapitaliosaluse meetodil summas 29 tuh. eurot. Rakendades kapitaliosaluse meetodit, peaks meie hinnangul sidusettevõtete väärtus seisuga 31. detsember 2013 olema 363 tuh. eurot. Samuti peaks raamatupidamise aastaaruandes olema kajastatud 2013. a. finantstulu sidusettevõtete osadelt ja aruandeaasta kasum 1 020 tuh. euro võrra väiksemana.

Cortina Invest OÜ bilansis seisuga 31. detsember 2013 on kajastatud laenukohustused summas 4 400 tuh. eurot ja intressivõlad summas 332 tuh. eurot. Auditi käigus ei saanud me kinnitust laenukohustuste kohta summas 2 083 tuh. eurot ja intressikohustuste suuruse kohta summas 331 tuh. eurot. Nimetatud asjaolu tõttu ei avalda me arvamust laenu- ja intressikohustuse suuruse kohta summas vastavalt 2 083 tuh. eurot ja 331 tuh. eurot seisuga 31. detsember 2013.

Märkustega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkustega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu mõju, kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õiglaselt **Cortina Invest OÜ** finantsseisundit seisuga 31. detsember 2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.



Roland Kaurov
Vandeaudiitori number 389
OÜ Audiitorbüroo RKT
Audiitorettevõtja tegevusloa number 72
Kitsas 8, Tartu 51003

30. juuni 2015

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	915 471
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 887
Kokku	912 584
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	912 584
Kokku	912 584

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Valdusfirmade tegevus	64201	0		Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Fides Fiduciary Limited		Malta	5229 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6418698
E-posti aadress	info@colonna.ee