

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016**Ääritä: OÜ Korso Holdings****registrikood: 11209447**

tänavatänu nimi, Lelle tn 24

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11318

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 7 Laenukohustised	14
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	16
Lisa 10 Osakapital	16
Lisa 11 Müügitulu	16
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	17
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 14 Tööjõukulud	17
Lisa 15 Intressikulud	17
Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud	18
Lisa 17 Seotud osapooled	18
Aruande allkirjad	19
Vandeauditori aruanne	20

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

OÜ Korso Holdings on ettevõtte, kelle põhitegevuseks on kinnisvarainvesteeringud.

2016. aastat iseloomustas tavapärane tegevus kinnisvara väljaüürimise ja käituse alal.

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

Tulud, kulud ja kasum

2016. aasta müügituluks kujunes 910,1 tuhat eurot (2015.aastal 1 033,9), mis vähenes eelmise aasta vastav näitajaga võrreldes 11%. Müügitulu vähenemise tingis 2015. aastal müüdud üks kinnisvarobjekt ja 2016. aastal lõppenud ühe üürniku üürileping. Müügitulust 85% moodustas renditulu ning 15% teenuste edasimüük. Müügitulust 100 % oli tulu müügist Eestis.

Ostetud kaupade ja teenuste kulud moodustasid 206,2 tuhat eurot (2015.aastal 235,6) ning mitmesugused tegevuskulud 27,3 tuhat eurot (2015.aastal 148,4). Tegevuskulude märgatava vähenemise tingis ühe kinnisvaraobjekti vähenemine, mislābi ka kulud vähenesid. Samuti oli 2015.a. tegevuskulude all kinnisvara müügi vahendustasu summas 113 tuhat eurot.

Palgakulud moodustades kokku 31,9 tuhat krooni, millest 100% olid palgakulu kahele juhatase liikmele. Ettevõtte ärikasumiks kujunes 644,7 tuhat eurot (2015.aastal 1111 tuhat eurot).

Finantstulud ja -kulud kokku 2016. aastal moodustasid -257,8 tuhat eurot (2015.aastal -639,4), millest 9,2 tuhat eurot oli kasum sidus- ja tütaretevõtte ümberhindlusest, -399,4 tuhat eurot olid intressikulud, 132,2 tuhat eurot muud finantstulud.

Ettevõtte 2016. aasta tulemuseks kujunes kasum 389,9 tuhat eurot (2015. aastal kasum 471,5 tuhat eurot).

Valuutakursside ja intressimäärade muutumise risk

Jooksvad tehingud tarnijate ja klientidega toimuvad eurodes, mistõttu valuutakursi risk puudub.

Ettevõtte pikaajalistest laenudest on pangalaenu intressimäär seotud 6 kuu euriboriga.

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

Investeeringud

OÜ Korso Holdings investeeris 2016. aastal täiendavalt bilansisolevasse kinnisvarasse summas 2,5 tuhat eurot, tehes projekteerimistöid, eesmärgiga laiendada tulevikus olemasolevat Betooni 14 kinnistut.

Tütar- ja sidusettevõtted

OÜ Korso Holdings omab tütaretevõtet Korso Investments OÜ, kelle bilansimaht 31.12.2016 seisuga oli 153,6 tuhat eurot ja aasta tulemuseks kahjum -9,8 tuhat eurot.

Ettevõtte soetas 2016.aastal 27% osaluse sidusettevõtte United Real Estate Fund I AS, summas 1,3 mln eurot.

Lisaks omatakse osalust veel kolmes sidusettevõttes. Kõik sidusettevõtted on tegevad kinnisvara alal.

Kirjeldatud esimese sidusettevõtte konsolideeritud omakapital oli 31.12.2016 seisuga 5,2 mln eurot, millest 27% kuulub Korso Holdings OÜ-le.

Antud sidusettevõtte tulemuseks aruandeaastal kujunes kasum 418,1 tuhat eurot.

Teise sidusettevõtte omakapital, millest 33,3% kuulub OÜ-le Korso Holdings, oli aruandeaasta lõpuks 49,3 tuhat eurot ning aasta kahjum -35,5 tuhat eurot.

Kolmanda sidusettevõtte osalus on 50%, tema omakapital oli bilansipäeval 359,1 tuhat eurot ning 2016. aasta tulemuseks kahjum -35,3 tuhat eurot.

Neljanda sidusettevõtte, millel osalus on 50%, omakapital oli bilansipäeval puudulik ja -756 tuhat eurot. Ettevõtte aasta kahjumiks oli -36,8 tuhat eurot.

Peamised finantssuhtarvud

	2016	2015
Müügitulu	910,1	1033,9
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja: (käibevara/lühiajalised kohustused)	1,146	2,630
ROA (puhaskasum/varad kokku)*100	3,192	3,845
ROE (puhaskasum/omakapital)*100	22,755	35,901

Personal

OÜ-l Korso Holdings oli 2016. aastal 2 palgalist juhatuse liikmest töötajat. Ettevõtte palgakulud olid 31,9 tuhat eurot.

Juhatuse liikmetele nendega lepingu lõpetamise korral hüvitist ei maksta.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Ettevõtte põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on jätkuv kasumlik tegutsemine kinnisvara üüriturul.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	691 791	2 159 947	
Nõuded ja ettemaksed	439 846	472 240	2,3
Kokku käibevarad	1 131 637	2 632 187	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 632 621	315 008	4,5
Nõuded ja ettemaksed	723 091	683 905	2
Kinnisvarainvesteeringud	8 633 402	8 630 902	6
Kokku põhivarad	10 989 114	9 629 815	
Kokku varad	12 120 751	12 262 002	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	300 732	311 250	7
Võlad ja ettemaksed	686 985	689 629	8
Kokku lühiajalised kohustised	987 717	1 000 879	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	9 232 676	9 533 409	7
Võlad ja ettemaksed	200 083	414 333	8
Kokku pikaajalised kohustised	9 432 759	9 947 742	
Kokku kohustised	10 420 476	10 948 621	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	127 822	127 822	10
Kohustuslik reservkapital	12 782	12 782	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 172 777	701 258	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	386 894	471 519	
Kokku omakapital	1 700 275	1 313 381	
Kokku kohustised ja omakapital	12 120 751	12 262 002	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	910 149	1 033 949	11
Muud äritulud	0	950 442	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-206 198	-235 614	12
Mitmesugused tegevuskulud	-27 264	-148 398	13
Tööjõukulud	-31 920	-18 960	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	0	-470 438	
Muud ärikulud	-13	-10	
Ärikasum (kahjum)	644 754	1 110 971	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-9 691	-9 760	4
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	18 904	-431 019	5
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	0	-6 262	
Intressikulud	-399 423	-367 796	7
Muud finantstulud ja -kulud	132 350	175 385	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	386 894	471 519	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	386 894	471 519	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Korso Holdings 2016. 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. Vastavalt kehtivale uuele raamatupidamise seaduses toodud finantsaruandluse standardile on OÜ Korso Holding puhul tegu väikeettevõttega ning seetõttu on käesolev aruanne lühendatud raamatupidamise aastaaruanne. 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. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused aruande esitamise seisuga on ümber hinnatud Eurodesse bilansipäeval kehtinud Keskpanga valuutakursside 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 väärtpaberid on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinves-teeringutena.

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 investeeringut tütar- ja sidusettevõttesse 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 müüdu 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.

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

Kuna ettevõtte juhatus leiab, et ettevõtteväliste spetsialistide kaasamine bilansisoleva vara õiglase väärtuse leidmiseks on ebamõistlikult suure kaasneva kuluga seotud, on OÜ Korso Holdings juhatus otsustanud hinnata bilansisolevat kinnisvara võrdlusmeetodil, mis põhineb analüüsil, mille aluseks on hinnatava vara võrdlus sarnaste müüdud varadega. Sarnaste kassavoogu genereerivate objektide puhul lähtutakse objekti puhtast rendisissetulekust, mis korrutatakse oodatava investeeringu tootlusega. Ootava investeeringu tootluse leidmisel lähtutakse kinnisvarabüroode poolt koostatud ülevaadetes toodud näitajatest.

Kinnisvara ümberhindlusest tulevad kasumid ja kahjumid kajastuvad kasumiaruandes muude äritulude ja -kulude all.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivarade 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 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.

Finantskohustised

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

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

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

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Info tingimuslike kohustuste kohta on toodud aruande lisades.

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

Kohustuslik reservkapital

Kohustuslik reservkapital moodustab maksimaalselt 10% ettevõtte osakapitalist.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise perioodil.

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Kulud

Kõik kulud kauba või teenuse osutamisel kajastatakse nende tekkimise perioodil.

Maksustamine

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

Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks, kui ühel osapoolel on valitsev või oluline mõju teise osapoolle tehtavatele finants- ja tegevusotsustele. Seotud osapoolte vaheline tehing on vahendite või kohustuste üleandmine seotud osapoolte vahel sõltumata sellest, kas see toimub tasu eest või tasuta.

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

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	21 688	21 688		
Ostjatelt laekumata arved	21 688	21 688		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	445	445		3
Muud nõuded	1 115 382	392 291	723 091	
Laenuõuded	998 171	346 316	651 855	
Intressinõuded	117 211	45 975	71 236	
Ettemaksed	25 422	25 422		
Tulevaste perioodide kulud	3 251	3 251		
Muud makstud ettemaksed	22 171	22 171		
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 162 937	439 846	723 091	

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	25 350	25 350		
Ostjatelt laekumata arved	25 350	25 350		
Muud nõuded	1 127 467	443 562	683 905	
Laenuõuded	1 068 172	416 317	651 855	
Intressinõuded	59 295	27 245	32 050	
Ettemaksed	3 328	3 328		
Tulevaste perioodide kulud	3 328	3 328		
Muud makstud ettemaksed		0		
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 156 145	472 240	683 905	

OÜ Korso Holdings ei andnud aruandeaasta jooksul juurde laene. Osaühingule tagastati laene aastaga summas 70 tuhat eurot. Laenuintresse arvutati 2016. aasta eest kokku 62,1 tuhande euro eest (lisa 16) ning saadi realselt tagasi summas 4,2 tuhat eurot.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks		11 810	5 387
Üksikisiku tulumaks		600	300
Sotsiaalmaks		990	495
Intress		1	
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	445		
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	445	13 401	6 182

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
11594578	Korso Investments	Eesti	Kinnisvarainvesteeringud	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2015	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2016
Korso Investments OÜ	19 487	-9 691	9 796
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	19 487	-9 691	9 796

2009. aastal loodud tütarettevõtte, kelle põhitegevusalaks on kinnisvara-investeeringud, lõpetas 2016. aasta kahjumiga -9,7 tuh eurot.

31.12.2016 seisuga on korrigeeritud tütarettevõtte väärtust emaettevõtte bilansis kapitaliosaluse meetodil, misjärel on tütarettevõtte väärtuseks 9796.- eurot. Tekkinud kahjum ümberhindusest kajastub kasumiaruandes finantstulude ja -kulude all tütar- ja sidusettevõtetest.

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2016					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
11389389	United Investors OÜ	Eesti	Kinnisvarainvesteeringud	50	50
12303958	Särje 28 OÜ	Eesti	Kinnisvarainvesteeringud	33	33
12729870	UAM Holding OÜ	Eesti	Kinnisvarainvesteeringud	50	50
14067054	United Real Estate Fund I AS	Eesti	Kinnisvarainvesteeringud	0	27

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2015	Omandamine	Muud muutused	31.12.2016
United Investors OÜ	0			0
Särje 28 OÜ	98 293		-81 869	16 424
UAM Holding OÜ	197 228		-17 228	180 000
United Real Estate Fund I AS	0	1 308 400	118 001	1 426 401
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	295 521	1 308 400	18 904	1 622 825

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
United Real Estate Fund I AS	27	03.06.2016	1 308 400

Sidusettevõtte United Investor OÜ, kelle põhitegevusalaks on kinnisvaraala tegevus, lõpetas aruandeaasta -36,8 tuhande euro suuruse kahjumiga. OÜ Korso Holding bilansis on tema väärtuseks 0.- eurot.

Sidusettevõtte Särje 28 OÜ, kelle põhitegevusalaks on samuti kinnisvaraala tegevus, teenis 2016. aastal kahjumit -35,5 tuhat eurot ning peale tema bilansilise väärtuse korrigeerimist emaettevõtte bilansis kapitaliosaluse meetodil, on selleks 16,4 tuhat eurot.

Kahjum ümberhindlusest oli -81,8 tuhat eurot.

United Investors Fund AS nimetati aruandeaastal ringi UAM Holding OÜ-ks. Ettevõtte 2016.a. tulemuseks oli kahjum -35,3 tuhat eurot. Aasta lõpus kapitaliosaluse meetodiga ettevõtte väärtust korrigeerides tekkis kahjum ümberhindlusest summas -17,2 tuhat eurot.

Aruandeaasta juunikuus soetati osalus sidusettevõttesse United Real Estate Fund I AS, mis oli aasta lõpuks suuruses 27%. Soetuse hind oli 1,3 mln eurot. Ettevõtte konsolideeritud aastalõpu tulemuseks oli kasum summas 418 tuhat eurot ning tema väärtuse ümberhindlusest teenis OÜ Korso Holdings 118 tuhat eurot kasumit. Kõnealuse ettevõtte bilansilisel väärtuseks aasta lõpus oli 1,4 mln eurot.

Kokku kasum sidusettevõtete ümberhindlusest oli 2016. aastal 18,9 tuhat eurot, mis on kajastatud kasumiaruandes tulude/kulude all sidus- ja tütarettevõtetest.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2014			
Soetusmaksumus	252 137	12 316 865	12 569 002
Akumuleeritud kulum	0	-3 690 324	-3 690 324
Jääkmaksumus	252 137	8 626 541	8 878 678
Ostud ja parendused		22 220	22 220
Müügid		-1 143 356	-1 143 356
Amortisatsioonikulu		3 690 324	3 690 324
Muud muutused		-2 816 964	-2 816 964
31.12.2015			
Soetusmaksumus	252 137	8 378 765	8 630 902
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	252 137	8 378 765	8 630 902
Ostud ja parendused		2 500	2 500
31.12.2016			
Soetusmaksumus	252 137	8 381 265	8 633 402
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	252 137	8 381 265	8 633 402

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	778 367	844 000
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	190 922	219 667

OÜ Korso Holdings juhatus on otsustanud igal aastal hinnata juhatuse poolt bilansisolevat kinnisvara, et selgitada tema õiglast väärtust. Selleks kasutab juhatus võrdlusmeetodit, mis on turupõhine ja mille aluseks on hinnatava vara võrdlus sarnaste müüdavate varadega turul. Võrdlusmeetodi puhul lähtutakse hinnatava vara oodatavast rendisissetuleku rahavoost, mis korrutatakse investeeringu tootlusega. Investeeringu tootluse näitaja puhul lähtub juhtkond kinnisvarabüroode poolt väljastatud analoogsete objektide tootluse näitajatest, mis on lao- ja tootmishoonete puhul 8% ning büroode puhul 7% juures.

2016. aasta hindamise tulemusena jäid varade väärtused endisteks.

Aruandeaastal tehti täiendav investeering kinnisasja summa 2,5 tuhat eurot. Tegu oli Betooni tänava laokompleksi ümberehituseks tehtava projekteerimistööde kuluga.

Üüritulu kinnisvaralt kahanes aruandeaastal võrreldes eelneva aastaga 11% ja ulatus 778 tuhande euroni. Tulu vähenemise tingis ühelt poolt ühe rentniku lepingu lõppemine 2016.aastal ning teiselt poolt 2015. aastal müüdud ühe kinnisvaraobjektiga. Tulu kinnisvara käitusest oli summas 131,8 tuhat eurot.

Nii nagu vähenes üüritulu võrreldes eelneva aastaga, vähenesid 13% ka kinnisvara korrashoiukulud, ulatudes 190,9 tuhande euroni.

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaenu lühiajaline osa	300 732	300 732			6 kuu euribor+1,9%	euro	31.01.2019
Lühiajalised laenud kokku	300 732	300 732					
Pikaajalised laenud							
Pangalaenu pikaajalised osad	4 332 676		4 332 676		6 kuu euribor+1,9%	euro	31.01.2019
Pikaajalised laenud kokku	4 332 676		4 332 676				
Pikaajalised võlakirjad							
Pikaajalised võlakirjad	4 900 000			4 900 000	5,25	euro	20.03.2026
Pikaajalised võlakirjad kokku	4 900 000			4 900 000			
Laenukohustised kokku	9 533 408	300 732	4 332 676	4 900 000			

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaenu lühiajaline osa	311 250	311 250			2,442	euro	31.01.2017
Lühiajalised laenud kokku	311 250	311 250					
Pikaajalised laenud							
Pangalaenu pikaajalised osad	4 633 409		4 633 409		2,442	euro	31.01.2017
Pikaajalised laenud kokku	4 633 409		4 633 409				
Pikaajalised võlakirjad							
Pikaajalised võlakirjad	4 900 000			4 900 000	5,25	euro	20.03.2026
Pikaajalised võlakirjad kokku	4 900 000			4 900 000			
Laenukohustised kokku	9 844 659	311 250	4 633 409	4 900 000			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2016	31.12.2015
Ehitised	8 633 402	8 630 902
Kokku	8 633 402	8 630 902

Etevvõttel on 1 pangalaenu, mille tagatiseks on seatud hüpoteegid bilansisolevatele Taevavärava tee 1, Taevavärava tee 2, ja Betooni tn 14 kinnistutele. Tagatiseks olevate varade bilansiline väärtus oli aruande esitamise hetkel 8,6 mln eurot.

2016. aastal pangalaenu juurde ei saadud. Laenu tagastati pangale aasta jooksul summas 311,2 tuhat eurot. Aruandeaastal tasuti laenude intresse kokku 142,2 tuh euro eest (lisa 15).

OÜ Korso Holdings on 2009. aastal emiteerinud võlakirju kokku 4,9 mln euro väärtuses intressiga 5,25 % aastas ning tähtajaga kuni märts 2026.

Kogunenud arvestuslik intressikohustuse jääk, mis on kantud intressikulusse, oli aasta lõpuks 200 tuhat eurot (lisa 8) ning näidatud võlgade ja ettemaksete lisas intressivõlgade all. 2016. aastal arvestati intressikohustust võlakirjadelt summas 257,2 tuhat eurot (lisa 15) ning reaalset tasuti võlakirjade intresse summas 471,5 tuhat eurot.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	16 080	16 080		
Maksuvõlad	13 401	13 401		3
Muud võlad	754 427	554 344	200 083	
Intressivõlad	200 083		200 083	7
Dividendivõlad	383 470	383 470		
Muud viitvõlad	170 874	170 874		
Saadud ettemaksed	7 293	7 293		
Muud saadud ettemaksed	7 293	7 293		
Arvestuslik dividendide tulumaksukohustus	95 867	95 867		
Kokku võlad ja ettemaksed	887 068	686 985	200 083	

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	18 162	18 162		
Maksuvõlad	6 182	6 182		
Muud võlad	968 677	554 344	414 333	
Intressivõlad	414 333		414 333	
Dividendivõlad	383 470	383 470		
Muud viitvõlad	170 874	170 874		
Saadud ettemaksed	15 074	15 074		
Muud saadud ettemaksed	15 074	15 074		
Arvestuslik dividendide tulumaksukohustus	95 867	95 867		
Kokku võlad ja ettemaksed	1 103 962	689 629	414 333	

Muude saadud ettemaksete all on näidatud 2016. aastal saadud 2017. aasta tulud summas 7,3 tuhat eurot.

Muude viitvõlgade all on kohustus teise ettevõtte ees summas 170,9 tuhat eurot.

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 247 737	938 222
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	311 934	234 555
Kokku tingimuslikud kohustised	1 559 671	1 172 777

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
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 11 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	910 149	1 033 949
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	910 149	1 033 949
Kokku müügitulu	910 149	1 033 949
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara rendileandmine	778 367	844 000
Enda kinnisvara käitus	131 782	187 867
Muu	0	2 082
Kokku müügitulu	910 149	1 033 949

Üüritud vähenemise tingis 2015. aastal müüdnud ühe objekti üüritud ärajäämine ning ühe üürniku lepingu lõppemine 2016. aastal.

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2016	2015
Otsesed ülalpidamiskulud	190 922	219 667
Kindlustused	4 081	4 349
Maamaks	11 195	11 598
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	206 198	235 614

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2016	2015
Autokulud	778	516
Lähetuskulud	7 407	15 572
Kinnisvara müügi vahendustasud	0	113 250
Pangateenused	1 469	3 255
Raamatupidamis- ja audiitorteenused	14 700	11 400
Notaritasud	53	1 211
Muud	2 857	3 194
Kokku mitmesugused tegevuskulud	27 264	148 398

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	24 000	15 000
Sotsiaalmaksud	7 920	3 960
Kokku tööjõukulud	31 920	18 960
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	1

Ettevõtte oli 2016. aasta lõpu seisuga 2 juhatuse liikmest palgalist töötajat.

Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	142 173	110 546	7
Intressikulu võlakirjadelt	257 250	257 250	7
Kokku intressikulud	399 423	367 796	

2016. aasta intressikulud kokku moodustasid 399,4 tuhat eurot, millest 142,2 tuhat eurot olid saadud laenude intressid ja 257,2 tuhat eurot

võlakirjadelt arvestatud intressid. Võlakirjade intresse tasuti 2016. aastal välja 471,5 tuhande euro väärtuses.

Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	91	288	
Saadud intressid antud laenudelt	62 134	174 984	3
Saadud intressid pangakontodele	125	113	
Dividenditulu	70 000	0	
Kokku muud finantstulud ja -kulud	132 350	175 385	

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	137 678		130 756	
Sidusettevõtjad	827 309		850 894	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		5 100 083		5 314 333

2016	Antud laenude tagasimaksed
Tütarettevõtjad	
Tütarettevõtjad	70 000

2015	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Tütarettevõtjad		
Tütarettevõtjad	125 500	0
Sidusettevõtjad		
Sidusettevõtjad	661 500	391 558

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2016	2015
Arvestatud tasu	31 920	18 960

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.06.2017

OÜ Korso Holdings (registrikood: 11209447) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDREY KORSAKOV	Juhatuse liige	16.06.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Korso Holdings osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Korso Holdings (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2016 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2016 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

/digitaalselt allkirjastatud/

Raul Randväli

Vandeauditori number 467

CAPELLA CONSULTING OSAÜHING

Audiitorettevõtja tegevusloa number 267

Pirni tn 12, Tallinn, Harju maakond, 10617

19.06.2017

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Korso Holdings (registrikood: 11209447) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAUL RANDVÄLI	Vandeaudiitor	19.06.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 172 777
Aruandeaasta kasum (kahjum)	386 894
Kokku	1 559 671
Jaotamine	
Dividendideks	100 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 459 671
Kokku	1 559 671

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 172 777
Aruandeaasta kasum (kahjum)	386 894
Kokku	1 559 671
Jaotamine	
Dividendideks	100 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 459 671
Kokku	1 559 671

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	910149	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ LABOSCA	12757926	Laagri alevik, Saue vald, Harju maakond, Eesti	63911 EUR (Lihtomand)
OÜ INCORSO	12758570	Tallinn, Harju maakond, Eesti	63911 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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