

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: OÜ Korso Holdings

registrikood: 11209447

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Lelle tn 24

postisihnumber: 11318

telefon: +372 53418848

e-posti aadress: vladimir@korso.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksud	9
Lisa 3 Maksude ettemaksud ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 6 Laenuõuded	12
Lisa 7 Laenukohustised	13
Lisa 8 Võlad ja ettemaksud	14
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 10 Osakapital	15
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 12 Tööjõukulud	15
Lisa 13 Kasum (kahjum) tütaretevõtjatelt	15
Lisa 14 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	16
Lisa 15 Intressikulud	16
Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud	16
Lisa 17 Seotud osapooled	16
Aruande allkirjad	19
Vandeauditori aruanne	20

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

OÜ Korso Holdings näol on tegemist valdusettevõttega.

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

Ettevõtte tegevust võivad makromajanduse arengud mõjutada nii positiivses kui negatiivses suunas, samuti mõjutab ettevõtte tegevust kinnisvaraturu tsüklilisus. Ettevõtte investeeringuid mõjutab makromajanduslikult enim intressimäärad. 2022 a. kevadel euroalal eelkõige liigagressiivse rahapoliitika tõttu alguse saanud tarbijahindade järsk kasv 2023. aastal küll pidurdus, kuid tarbijahindade kasv on ikkagi ajalooliselt kõrgetel tasemetel, mistõttu ei ole rahapoliitika elluviija euroalal Euroopa Keskpank kiirustanud intressipoliitikat leevendavate sammudega, eelkõige intressimäärade alandamisega. Samas arvab ettevõtte, et 6 kuu EURIBOR saavutas oma tipptaseme 2023. aastal ning 2024. aastal näeme me pigem intressimäärade langust. Ettevõtte jätkab investeerimiskriteeriumitele vastavate investeerimisobjektide otsimist ning sobivatesse projektidesse investeerimist. Ettevõtte tegevusega ei kaasne olulisi keskkonna- ja sotsiaalseid mõjusid. Ettevõtte arvestab oma tegevuses jätkusuutlikkusega. Jätkusuutlikkusriskid on keskkonnavalised (environmental), sotsiaalsed (social) või juhtimisega (governance) seotud sündmused või tingimused, mille ilmumine võib avaldada reaalsel või potentsiaalset olulist negatiivset mõju investeeringu väärtusele. Ettevõtte arvestab investeerimisotsuste tegemisel asjakohaste riskidega, millel on mõõdetav ja märgatav mõju ning mida on võimalik juhtida ja maandada. Need tegevused on osa investeerimisobjekti hindamisprotsessist, millega arvestatakse investeerimisotsuse tegemisel. Aruandeaastal puudusid olulised sündmused, mis ei kajastu aruandes, kuid mis oleks oluliselt mõjutanud 2023.aasta või järgmise aasta majandustulemusi.

Tulud, kulud ja kasum

Aruandeaastal müügitulu puudus.

Mitmesugused tegevuskulud moodustasid 11,2 tuhat eurot (2022: 16,4).

Palgakulud olid 63,8 tuhat eurot, millest 100% oli palgakulu kahele juhatuse liikmele.

Ärikahjumiks kujunes -75,1 tuhat eurot (2022: -98,0).

Finantstulud ja -kulud kokku olid 2023.aastal -52,6 tuhat eurot (2022: -291,9), millest -250,1 tuhat eurot oli kahjum sidus- ja tütar-ettevõtete ümberhindlusest, -24,9 tuhat eurot intressikulud, 213,1 tuhat eurot dividenditulud ning 9,2 tuhat eurot muud finantstulud. Tulu tulumaksud kohustuse korrigeerimisest oli 53,3 tuhat eurot.

2023. aasta tulemuseks kokku kujunes kahjum -74,4 tuhat eurot (2022: -260,7).

Tütar- ja sidusettevõtted

2023. aasta lõpu seisuga kuulus osaühingule 100%-osalus ühes tütar-ettevõttes ning osalused 10-s sidusettevõttes.

Aruandeaastal müüdi osalus ühes ettevõttes.

Peamised finantssuhtarvud

	2023	2022
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja: (käibevara/lühiajalised kohustused)	0,199	0,447

Kuigi lühiajaliste kohustuste osakaal ületab käibevarasid, ei näe ettevõtte juhtkond selles probleemi. Valdav osa lühiajalistest kohustustest on väljakuulutatud dividendide maksmise kohustus ning ettevõtte omanikud saavad seda vastavalt vajadusele ise reguleerida.

Personal

Ettevõttel oli aruandeaastal 2 palgalist juhatuse liikmest töötajat. Ettevõtte palgakulud koos maksudega olid 63,8 tuhat eurot. Juhatuse liikmetele nendega lepingu lõpetamise korral hüvitist ei maksta.

Valuutakursside ja intressimäärade risk

Ettevõtte tehingud on eurodes ning valuutakursside muutumise risk puudub. Intressid on fikseeritud ning nende muutumise risk ja mõju ettevõttele samuti puudub.

Investeeringud

Ettevõtte puudusid aruandeaastal arendusprojektid ja investeeringud. Samuti ei ole plaanis teha lähiajal täiendavaid uusi investeeringuid.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Ettevõtte jätkab tavapärase tegevusega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	631 512	3 827 401	
Nõuded ja ettemaksud	50 232	134 232	2
Kokku käibevarad	681 744	3 961 633	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	185 226	1 514 237	4,5
Finantsinvesteeringud	1 693	0	
Nõuded ja ettemaksud	6 113 726	5 880 469	2
Kokku põhivarad	6 300 645	7 394 706	
Kokku varad	6 982 389	11 356 339	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	4 900 000	7,17
Võlad ja ettemaksud	3 432 100	3 956 447	8
Kokku lühiajalised kohustised	3 432 100	8 856 447	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 100 000	0	7,17
Võlad ja ettemaksud	24 819	0	8,17
Kokku pikaajalised kohustised	1 124 819	0	
Kokku kohustised	4 556 919	8 856 447	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	127 822	127 822	10
Kohustuslik reservkapital	12 782	12 782	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 359 288	2 619 971	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-74 422	-260 683	
Kokku omakapital	2 425 470	2 499 892	
Kokku kohustised ja omakapital	6 982 389	11 356 339	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Muud äritulud	0	441	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	0	-15 807	
Mitmesugused tegevuskulud	-11 243	-16 400	11
Tööjõukulud	-63 840	-63 840	12
Muud ärikulud	0	-2 438	
Ärikasum (kahjum)	-75 083	-98 044	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-27	-16 295	13
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-36 945	-287 001	14
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-285	0	
Intressikulud	-24 819	-257 250	15
Muud finantstulud ja -kulud	9 450	268 656	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-127 709	-389 934	
Tulumaks	53 287	129 251	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-74 422	-260 683	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Korso Holdings 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Tegu on lühendatud väikeettevõtja raamatupidamise aastaaruandega.

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

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse nilansis arvelduskontode jääke.

Finantsinvesteeringud

Finantsinvesteeringute all leiavad kajastamist lühi- ja pikaajalised investeeringud väärtpaperitesse, v.a sellised osalused tütar- ja sidusettevõtetes, mida kajastatakse konsolideerimise või kapitaliosaluse meetodil vastavalt RTJ-le 11 „Äriühendused ning tütar- ja sidusettevõtete kajastamine”.

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

Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi.

Edasi kajastatakse finantsvara kas õiglase väärtuse meetodil või soetusmaksumuse meetodil, vastavalt kas soetatud aktisid on vabalt turul kaubeldavad või mitte.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidus- ja tütarettevõtete aktsiad ning osad ja muud pikemaks perioodiks kui üks aasta soetatud väärtpaperid 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 investorettvõtte 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.

Edasisel kajastamisel kasutatakse väärtuste leidmiseks kapitaliosaluse meetodit.

Nõuded ja ettemaksud

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 müüüdud 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.

Laenu nõuded on kajastatud soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse laenu tagasimaksete võrra.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (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 finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasel väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu.

Finantskohustis 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 tulumaksukohustus, mis kaasneks kogu jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel.

Kohustuslik reservkapital

Kohustuslik reservkapital on moodustatud vastavalt põhikirjale, ning on 10% osakapitalist ehk 12782.- eurot.

Tulud

Tuludena leiavad kajastamist intressitulud ja saadavad dividenditulud.

Tulu, mida saadakse vara kasutada andmise eest intresside või dividendidena, kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi.

Kulud

Kuludena leiavad kajastamist jooksvad tegevuskulud ning erinevad finantskulud.

Jooksvad kulud kajastatakse kulu tekkimise perioodil. Intressikulud ja nende maksmise kohustus võetakse arvele nende tekkimise perioodil. Maksukohustuse all on kajastatud jooksvad maksukohustused, ka. väljakuulutatud, kuid veel välja maksmata dividendidelt arvestatud tulumaksukohustus.

Kõik kulud kajastatakse nende õiglasel väärtuses.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustisi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 arvestatud dividendidelt. Alates 01.01.2019 rakendub teatud tingimustel dividendide väljamaksmisel tulumaksu soodusmäär 14/86 arvestatud dividendidelt. Soodusmaksumäära kohaldamisel peetakse füüsilisele isikule dividendi väljamaksmisel kinni täiendavalt 7% tulumaksu füüsilise isiku tasandil. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse 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.

Maksustamissüsteemi omapäraselt lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiiste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, 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.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Olulisi sündmusi peale bilansipäeva ei ole esinenud.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	92	92			3
Laenuõuded	6 108 448	50 000	5 927 593	130 855	6,17
Muud nõuded	55 278		55 278		
Intressinõuded	55 278		55 278		
Ettemaksed	140	140			
Tulevaste perioodide kulud	140	140			
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 163 958	50 232	5 982 871	130 855	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 000	2 000			3
Laenuõuded	5 486 355	50 000	5 305 500	130 855	6,17
Muud nõuded	526 305	82 191	444 114		
Intressinõuded	526 305	82 191	444 114		
Ettemaksed	41	41			
Tulevaste perioodide kulud	41	41			
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 014 701	134 232	5 749 614	130 855	

Aruandeaastal reorganiseeriti varem pikaajalise laenuna näidatud laenud sidusettevõtetele, kus liideti laenu põhiosad ja intressinõuded ning edasi on tegu intressivaba tähtajatu võlanõudega. Kõnealust võlanõuet suurendati aasta jooksul 95 tuhande euro ulatuses ja nõuet vähendati aasta lõpus 650 tuhande euro ulatuses.

Täiendavalt anti aasta jooksul 780 tuhande euro väärtuses laenu seotud osapooltele.

Bilansipäeva seisuga on pikaajalistest laenudest 5,977 mln eurot seotud ettevõtetele antud laenud ning 130,8 tuhat eurot teistele ettevõtetele antud laen.

50 tuhat eurot laenuõue on seotud ettevõttele antud laen tagastustähtajaga 31.12.2023. Laen tagastatakse 2024.aasta jooksul.

Intressinõuded kokku antud laenudelt olid bilansipäeval 55,3 tuhat eurot, milledest 3,7 tuhat on seotud osapoolte vastu.

Laenuintresse arvestati aruandeaasta eest juurde 8,2 tuhande euro eest (lisa 15). Intressimäärad mitteseotud osapoolte lepingutel olid vahemikus 3,5-7% aastas ning seotud osapoolte lepingutes 10% aastas. Eelkõige tuleneb intressimäärade vahe lepingute vanusest, madalama määraga intressid on vanematel lepingutel ning kõrgema määraga intressid 2023.aastal sõlmitud lepingutel.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	92		2 000	
Üksikisiku tulumaks		800		800
Sotsiaalmaks		1 320		1 320
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	92	2 120	2 000	2 120

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
11594578	Korso Investments OÜ	Eesti	Investeermistegevus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2022	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2023
Korso Investments OÜ	2 814	-27	2 787
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 814	-27	2 787

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2023					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
12729870	UAM Holding OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus	50	50
14067054	United Real Estate Fund MASF	Eesti	Kinnisvara arendus	25.60	0
14433174	Kodara Arendus OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus	35	0
14499345	Kotermää Arendus OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus	24.50	24.50
14550678	Kohila 2a Arendus OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus	25	25
12876461	Mixto Real Estate OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus	50	50
16371810	Tagala Arendus OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus	50	40
16371678	Natura Arendus OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus	50	50
16371661	Natura Market OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus	50	50
16371945	Natura Ärimaja OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus	50	50
16371916	Natura Äripark OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus	50	50
16371974	Natura Lasteaed OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon						
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2022	Müük	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2023
UAM Holding OÜ	161 768			-12 246		149 522
United Real Estate Fund MASF	1 107 061	-1 107 061				0
Kodara Arendus OÜ	647				-647	0
Kotermää Arendus OÜ	214 533		-213 151	7 771		9 153
Kohila 2a Arenduse OÜ	953					953
Mixto Real Estate OÜ	16 984			-2 395		14 589
Tagala Arendus OÜ	1 250	-250		972		1 972
Natura Arendus OÜ	1 250					1 250
Natura Market OÜ	1 250					1 250
Natura Ärimaja OÜ	1 250					1 250
Natura Äripark OÜ	1 250					1 250
Natura Lasteaed OÜ	1 250					1 250
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1 509 446	-1 107 311	-213 151	-5 898	-647	182 439

Müüdnud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinnas	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
United Real Estate Fund MASF	25.60	1 076 661	-30 400

2023.aastal müüdi kogu 25,6%-ne osalus United Real Estate Fund MASF-s ning likvideeriti OÜ Kodara Arendus.

Lisa 6 Laenuõuded

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Seotud ettevõtetele antud laen	50 000	50 000			7%	euro	31.12.2023	
Seotud ettevõtetele antud laenud	780 000		780 000		10%	euro	01.12.2025	2,17
Võlatunnistuse järgne nõue	5 147 593		5 147 593		0	euro	tähtajatu	2,17
Ettevõttele antud laen	130 855			130 855	3,5%	euro	30.03.2030	
Laenuõuded	6 108 448	50 000	5 927 593	130 855				
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Seotud ettevõtetele antud laen	50 000	50 000			7%	euro	31.12.2023	2,17
Seotud ettevõtetele antud laen	5 305 500		5 305 500		3,76%	euro	20.03.2023	2,17
Ettevõttele antud laen	130 855			130 855	3,5%	euro	30.03.2030	
Laenuõuded	5 486 355	50 000	5 305 500	130 855				

Lühiajaline seotud ettevõtte laen on plaanis tagastada 2024.aastal.

Varem pikaajalise laenuõudena kajastatud laen summas 5,305 mln eurot reorganiseeriti 2023.aasta alguses intressivabaks võlanõudeks. Laenu põhiosa ja intressid summeeritu ümbervormistamise päeval üheks nõude summaks ning on 5,147 mln eurot. Täiendavalt anti aruandeaastal laenu seotud osapooltele 780 tuhat eurot.

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laenud sidusettevõtetest	400 000		400 000		5,5%	euro	31.12.2028	
Laenud sidusettevõtetest	700 000		700 000		15%	euro	01.12.2025	
Pikaajalised laenud kokku	1 100 000		1 100 000					17
Laenukohustised kokku	1 100 000		1 100 000					
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised võlakirjad								
Lühiajalised võlakirjad	4 900 000	4 900 000			5,25%	euro	01.03.2023	17
Lühiajalised võlakirjad kokku	4 900 000	4 900 000						
Laenukohustised kokku	4 900 000	4 900 000						

2022.aasta lõpu seisuga kajastati kohustuste all 2009.aastal emiteeritud võlakirju summas 4,9 mln eurot, intressiga 5,25% ning tähtajaga 20.03.2026.

2023.aastal lunastati kõik võlakirjad ning 257,2 tuh euro ulatuses võlakirjade intresse (lisa 7). Võlakirjatehingud olid 100% seotud osapooltega (lisa 16).

Aruandeaastal võeti tagatiseta laenu seotud ettevõtetest 1,1 mln eurot (lisa 16).

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	70	70		
Maksuvõlad	2 120	2 120		3
Muud võlad	2 768 747	2 743 928	24 819	
Intressivõlad	24 819		24 819	17
Dividendivõlad	2 743 928	2 743 928		
Dividendide tulumaksukohustus	685 982	685 982		
Kokku võlad ja ettemaksed	3 456 919	3 432 100	24 819	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	729	729		
Maksuvõlad	2 120	2 120		
Muud võlad	3 214 328	3 214 328		
Intressivõlad	257 250	257 250		17
Dividendivõlad	2 957 078	2 957 078		
Dividendide tulumaksukohustus	739 270	739 270		
Kokku võlad ja ettemaksed	3 956 447	3 956 447		

2023.aastal laekus 213,1 tuhande euro väärtuses dividendide sidusettevõttelt, mis kanti omakorda edasi osanikele, mislābi vähenesid dividendikohustused.

2023.aastal lunastas ettevõtte enda poolt emiteeritud võlakirju summas 4,9 mln eurot (lisa 6) ja maksis välja nendelt arvestatud intressikohustusi summas 257,2 tuhat eurot.

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 827 893	1 887 430
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	456 973	471 858
Kokku tingimuslikud kohustised	2 284 866	2 359 288

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
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 120 tuhat eurot ja maksimum-suurus 300 tuhat eurot.

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Autokulud	1 607	1 794
Pangateenused	448	1 367
Raamatupidamis- ja audiitorteenused	8 300	9 300
Notaritasud, riigilõivud, juriidil.kulud	16	383
Muud	872	3 556
Kokku mitmesugused tegevuskulud	11 243	16 400

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Palgakulu	48 000	48 000	17
Sotsiaalmaksud	15 840	15 840	
Kokku tööjõukulud	63 840	63 840	
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2	

Lisa 13 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-27	-16 295	4
Kokku kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-27	-16 295	

Lisa 14 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-36 945	-287 001	
Kasum/Kahjum sidusettevõtete väärtuste muutustest	-5 898	-287 001	5
Kahjum sidusettevõtte osade müügist	-30 400	0	5
Kahjum sidusettevõtte likvideerimisest	-647	0	5
Kokku kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-36 945	-287 001	

Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	24 819	0	17
Intressikulu võlakirjadelt	0	257 250	
Kokku intressikulud	24 819	257 250	

Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Arvestatud intressid antud laenudelt	8 258	268 338	2
Laekunud intressid pangakontole	1 192	318	
Kokku muud finantstulud ja -kulud	9 450	268 656	

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	50 000	132 191	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	50 000	132 191	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	5 157 250	
Kokku võlad ja ettemaksed	0	5 157 250	
PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr

Nõuded ja ettemaksed			
Sidusettevõtjad	5 830 993	5 702 593	2
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	100 278	0	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 931 271	5 702 593	
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 100 000	0	7
Kokku laenukohustised	1 100 000	0	
Võlad ja ettemaksed			
Sidusettevõtjad	24 819	0	8
Kokku võlad ja ettemaksed	24 819	0	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenu	Antud laenu tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	125 500		125 500	0	374	
Sidusettevõtjad	5 842 000	125 000	661 500	5 305 500	263 384	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	50 000			50 000		
Kokku antud laenu	6 017 500	125 000	787 000	5 355 500	263 758	

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenu	Antud laenu tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Sidusettevõtjad	5 305 500	1 272 093	650 000	5 927 593	3 678	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	50 000			50 000		
Kokku antud laenu	5 355 500	1 272 093	650 000	5 977 593	3 678	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	31.12.2022	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		4 900 000	7
Kokku laenukohustised		4 900 000	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 900 000	1 100 000	4 900 000	1 100 000	24 819	7,8
Kokku laenukohustised	4 900 000	1 100 000	4 900 000	1 100 000	24 819	

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	840	840
Kokku ostetud	840	840

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	48 000	48 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.06.2024

OÜ Korso Holdings (registrikood: 11209447) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VLADIMIR SOKOLOVSKIY	Juhatuse liige	10.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Korso Holdings osanikele

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Korso Holdings (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023 ning kasumiaruannet, eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus” kirjeldatud asjaolu võimalikud mõjud, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt OÜ Korso Holdings finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Seisuga 31.12.2023 bilansis, lisas 2 ja 6 on kajastatud pikaajalised intressi mittekanvad nõuded seotud osapoolte vastu, summas 5 197 593 eurot, mis ei ole kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses. Me ei saanud auditi käigus piisavat infot, et hinnata tähtjatu nõude diskonteeritud väärtust. Kui nimetatud nõuet kajastada korrigeeritud soetusmaksumuses, väheneb nõude väärtus ja suureneb finantskulu.

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 arvestuseksperdi eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie märkusega arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie 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 lahknab oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda, välja arvatud eelpooltoodud märkusest tulenev võimalik mõju tegevusaruandes toodud finantsnäitajatele ja suhtarvudele.

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga 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 auditiprotseduurid 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 märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori 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.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Kadri Koop

Vandeaudiitori number 700

OÜ KL Partners

Auditiorettevõtja tegevusloa number 149

Pärnu mnt 20, Tallinn, Harju maakond, 10141

10.06.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Korso Holdings (registrikood: 11209447) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KADRI KOOP	Vandeaudiitor	10.06.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 359 288
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-74 422
Kokku	2 284 866
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 284 866
Kokku	2 284 866

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 359 288
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-74 422
Kokku	2 284 866
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 284 866
Kokku	2 284 866