

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi: KOKO FUND OÜ

registrikood: 11580963

tänava nimi ja maja number: Tartu mnt 84a

linn: Tallinn

postisihtnumber: 10112

maakond: Harju maakond

telefon: +372 660 40 60

faks: +372 660 40 60

e-posti aadress: koresaar@koko.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Laenukohustused	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Finantstulud ja -kulud	12
Lisa 10 Sündmused pärast bilansipäeva	12
Lisa 11 Seotud osapooled	12

Tegevusaruanne

KOKO FUND OÜ on 2009. aastal loodud ärikinnisvara haldusega tegelev ettevõtte. KOKO FUND OÜ rendib bürooruume KOKO arhitektid OÜ-le. Aasta oli raske, ent rentnik tasus rendimakseid korrapäraselt ning kavatakse jätkata tegevust oluliste muutusteta. Haldusteenust osutati kvaliteetselt ja tõrgeteta, edasiseks sihiks on korraliku teenuse osutamine.

Ettevõtte käive oli aruandeaastal 700 000 krooni ja kasum majandustegevusest oli 111 615 krooni. Ettevõtte juhatus on kahe liikmeline ja nende tööd juhatuses ei tasustatud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	602	4 978	2
Nõuded ja ettemaksed	135 000	70 000	3
Kokku käibevara	135 602	74 978	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	5 539 287	5 844 202	5
Kokku põhivara	5 539 287	5 844 202	
Kokku varad	5 674 889	5 919 180	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	521 695	496 616	6
Võlad ja ettemaksed	92 628	81 730	7
Kokku lühiajalised kohustused	614 323	578 346	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	4 893 810	5 285 693	6
Kokku pikaajalised kohustused	4 893 810	5 285 693	
Kokku kohustused	5 508 133	5 864 039	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	
Kohustuslik reservkapital	4 000	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 141	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	111 615	15 141	
Kokku omakapital	166 756	55 141	
Kokku kohustused ja omakapital	5 674 889	5 919 180	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	29.01.2009 - 31.12.2009	Lisa nr
Müügitulu	700 000	527 966	8
Mitmesugused tegevuskulud	-2 449	-32 796	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-304 915	-254 096	5
Muud ärikulud	-1 328	0	
Ärikasum (-kahjum)	391 308	241 074	
Finantstulud ja -kulud	-279 693	-225 933	9
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	111 615	15 141	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	111 615	15 141	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	29.01.2009 - 31.12.2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	391 308	241 074	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	304 915	254 096	5
Kokku korrigeerimised	304 915	254 096	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-65 000	-70 000	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	10 898	81 730	
Kokku rahavood äritegevusest	642 121	506 900	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-6 098 298	
Laekunud intressid	18	42	9
Kokku rahavood investeerimistegevusest	18	-6 098 256	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	5 782 310	
Saadud laenude tagasimaksed	-366 804	0	
Makstud intressid	-279 711	-225 976	9
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	40 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-646 515	5 596 334	
Kokku rahavood	-4 376	4 978	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	4 978	0	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-4 376	4 978	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	602	4 978	2

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
29.01.2009	40 000	0	0	40 000
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	15 141	15 141
31.12.2009	40 000	0	15 141	55 141
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	111 615	111 615
Muutused reservides	0	4 000	-4 000	0
31.12.2010	40 000	4 000	122 756	166 756

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

KOKO Fund OÜ 2010. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Kõik välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud) ning välisvaluutas fikseeritud mitte-monetaarsed varad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil (õiglase väärtuse meetodil kajastatavad kinnisvarainvesteeringud; bioloogilised varad; lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglane väärtus on usaldusväärselt hinnatav), hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud 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 soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt

nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsiooni-määr on 8% aastas.

Hilisemad kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes.

Finantskohustused

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

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt. 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.

Tulud

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. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Arvelduskontod	602	4 978
Kokku raha	602	4 978

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Nõuded ostjate vastu	135 000	70 000
Kokku Nõuded ja ettemaksed	135 000	70 000

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	7 114	46 010
Muud Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	2 057
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7 114	48 067

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

	Ehitised	Kokku
29.01.2009		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	6 098 298	6 098 298
Amortisatsioonikulu	-254 096	-254 096
31.12.2009		
Soetusmaksumus	6 098 298	6 098 298
Akumuleeritud kulum	-254 096	-254 096
Jääkmaksumus	5 844 202	5 844 202
Amortisatsioonikulu	-304 915	-304 915
31.12.2010		
Soetusmaksumus	6 098 298	6 098 298
Akumuleeritud kulum	-559 011	-559 011
Jääkmaksumus	5 539 287	5 539 287

	2010	29.01.2009 - 31.12.2009
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	700 000	527 966

Lisa 6 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajaline laen	5 415 505	521 695	3 047 186	1 846 624
Pikaajalised laenud kokku	5 415 505	521 695	3 047 186	1 846 624
Laenukohustused kokku	5 415 505	521 695	3 047 186	1 846 624

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajaline laen	5 782 309	496 616	2 936 013	2 349 680
Pikaajalised laenud kokku	5 782 309	496 616	2 936 013	2 349 680
Laenukohustused kokku	5 782 309	496 616	2 936 013	2 349 680

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Võlad tarnijatele	85 514	33 663	
Maksuvõlad	7 114	48 067	4
Kokku võlad ja ettemaksed	92 628	81 730	

Lisa 8 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	29.01.2009 - 31.12.2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	700 000	527 966
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	700 000	527 966
Kokku müügitulu	700 000	527 966
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	29.01.2009 - 31.12.2009
Ruumide rent	700 000	527 966
Kokku müügitulu	700 000	527 966

Lisa 9 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	29.01.2009 - 31.12.2009
Intressitulud	18	42
Intressitulu hoiustelt	18	42
Intressikulud	-279 711	-225 975
Intressikulu laenudelt	-279 711	-225 975
Kokku finantstulud ja -kulud	-279 693	-225 933

Lisa 10 Sündmused pärast bilansipäeva

Alates 1. jaanuarist 2011 ühines Eesti eurotsooniga ja Eesti kroon (EEK) asendus euroga (EUR). Sellest tulenevalt konverteeris KOKO Fund OÜ eeltoodud kuupäevast alates oma raamatupidamisarvestuse eurodesse ning 2011. aasta ja sellele järgnevate perioodide finantsaruandeid hakatakse koostama eurodes.

Võrdlusandmed konverteeritakse ametliku üleminekukursiga 15,6466 EEK/EUR.

Lisa 11 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010		31.12.2009	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	135 000	5 501 020	70 000	5 815 973

	2010		29.01.2009 - 31.12.2009	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	279 711	700 000	6 354 274	527 966

Aruande digitaalallkirjad

KOKO FUND OÜ (registrikood: 11580963) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRUS KÕRESAAR	Juhatuse liige	18.07.2011
RAIVO KOTOV	Juhatuse liige	18.07.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 141
Aruandeaasta kasum (kahjum)	111 615
Kokku	122 756

Kasumi jaotamise otsus

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 141
Aruandeaasta kasum (kahjum)	111 615
Kokku	122 756

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	700000	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
MANGO OÜ	11515457	Tartu mnt 84a-40, Tallinn, Harju maakond, Eesti	20000 EEK
Raivo Kotov	37610116012	Eesti	20000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6604060
Faks	+372 6604060
Mobiiltelefon	+372 56461700
E-posti aadress	koko@koko.ee