

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Osaühing KONTEK

registrikood: 10506315

tänavanimi, maja ja korteri number: Tondi tn 51-2

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11316

telefon: +372 6556172

faks: +372 6556171

e-posti aadress: kontek@kontek.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 10 Osakapital	10
Lisa 11 Tööjõukulud	10
Lisa 12 Tulumaks	10
Lisa 13 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Aruandeaasta jooksul toimunud tähtsamad sündmused

Tütarettevõtte Kokasauna Arendus OÜ tehnopargi detailplaneeringu esimese etapi lõpule viimine.

Aruandeaastale järgneva aasta olulisemad tegevusplaanid

Tütarettevõtte Kokasauna Arendus OÜ tehnopargi teise etapi detailplaneeringu lõpule viimine, teede ja trasside lõplik väljaehitamine.

Aruandeaastal tehtud arengu- ning uurimisväljaminekute suurus

Aruandeaastal investeringuid ettevõtte arengu- ning uurimistegevusse ei tehtud.

Järgneval aastal eeldatavad kulud arengu- ning uurimisväljaminekute tarbeks

Aruandeaastale järgneval aastal ei ole ettevõttel plaanis teha kulutusi arengu- ning uurimistegevuseks.

Juhatuse ja nõukogu liikmete tasu

Ettevõttel on kaheliikmeline juhatus. Ettevõtte juhatuse liikmed töö eest juhatuses tasu ei saa. Ettevõttel puudub nõukogu.

Ettevõtte tegevjuhi tasu

Ettevõtte tegevjuhi ülesandeid täidab juhatuse esimees, kes ei saa selle eest tasu.

Töötajate tasu üldsumma ning keskmine töötajate arv aruandeaastal

Ettevõttel ei olnud aruandeaastal töötajaid.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	113 218	242 776	
Finantsinvesteeringud	3 284	3 712	2
Nõuded ja ettemaksed	1 722 193	1 714 217	3
Kokku käibevarad	1 838 695	1 960 705	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	3 482	3 482	5:6
Nõuded ja ettemaksed	357 171	336 888	3
Kokku põhivarad	360 653	340 370	
Kokku varad	2 199 348	2 301 075	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	108	107	8
Kokku lühiajalised kohustised	108	107	
Kokku kohustised	108	107	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 550	2 550	10
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 198 162	2 401 778	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 728	-103 616	
Kokku omakapital	2 199 240	2 300 968	
Kokku kohustised ja omakapital	2 199 348	2 301 075	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Kaubad, toore, materjal ja teenused	0	-294	
Mitmesugused tegevuskulud	-6 046	-2 006	
Muud ärikulud	0	-113 699	7
Ärikasum (kahjum)	-6 046	-115 999	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-428	-932	2
Intressitulud	27 972	12 636	
Intressikulud	0	-1 529	14
Muud finantstulud ja -kulud	1 774	2 208	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	23 272	-103 616	
Tulumaks	-25 000	0	12
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 728	-103 616	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Osaühing Kontek 2022. a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Vastavalt raamatupidamise seaduses kehtestatud tingimustele klassifitseerub OÜ Kontek väikeettevõtjaks, kellel on lubatud koostada väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad on kajastatud bilansis õiglases väärtuses, v.a. nõuded teiste osapoolte vastu, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantskohustised on kajastatud samuti korrigeeritud soetusmaksumuses. Kõigi finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Kasumiaruandes on ärikulud liigendatud lähtudes kulude olemusest.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis pangakontosid ja lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite.

Finantsinvesteeringud

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemise eesmärgil hoitavaid väärtapabereid ning kindla lunastustähtajaga väärtapabereid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast. Pikaajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse väärtapabereid, mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul ning kindla lunastustähtajaga väärtapabereid, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva.

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse kajastatakse õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse aluseks on finantsinstrumendi noteeritud turuhind. Aktsiaid- ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. algne soetusmaksumus miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse). Finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumi-kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtjaks loetakse ettevõtet, mille üle omatakse kontroll. Tütarettevõtjat loetakse kontrolli all olevaks, kui omatakse kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või ollakse muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat.

Sidusettevõtja on ettevõtja, mille üle omatakse küll mõju, kuid ei omata kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui omatakse sidusettevõtjas 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Sidusettevõtjate soetamist kajastatakse ostumeetodil. Edaspidi kajastatakse bilansis investeeringuid sidus- ja tütarettevõtjatesse soetusmaksumuse meetodil, mida on korrigeeritud vajadusel investeeringu väärtuse langusest tuleneva allahindlusega. Investeeringuobjekti poolt makstavad dividendid kajastatakse tuluna sel hetkel, kui investeerijal tekib õigus dividendidele.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustisi liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteistkümnelt kuu jooksul alates aruandekuupäevast või ettevõtjal pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne

aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Tulud

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt hinnatav. Teenuse osutamisega seotud tulu kajastatakse teenuse ostjale kättesaadavaks tegemise hetkel.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa juriidilised isikud teenitud kasumilt tulumaksu. Tulumaksuga maksustatakse ettevõtte poolt väljamakstud dividende, mille maksumäär on alates 01.01.2019 kas 20/80 või 14/86 (kuni 31.12.2018 oli maksumäär 20/80) netodividendina väljamakstud summalt. Soodusmääraga (14/86) saab alates 01.01.2019.a. netodividendina välja maksta 1/3 2020. aastal, 2021. aastal ja 2022. aastal jaotatud kasumist, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu.

Füüsilistele isikutele, sh ka mitteresidendist füüsilistele isikutele juriidilise isiku poolt maksumääraga 14/86 maksustatud netodividende maksustatakse 7%-lise tulumaksumääraga. Maksustamine toimub tulumaksu kinnipidamise teel väljamaksja poolt.

Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustist ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisades.

Seotud osapooled

OÜ Kontek aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

	Aktsiad ja osad	Kokku
31.12.2020	4 644	4 644
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-932	-932
31.12.2021	3 712	3 712
Kajastatud õiglases väärtuses	3 712	3 712
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-428	-428
31.12.2022	3 284	3 284
Kajastatud õiglases väärtuses	3 284	3 284

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	324	324	0	0	4
Laenunõuded	1 870 467	1 513 296	357 171	0	14
Muud nõuded	208 573	208 573	0	0	
Intressinõuded	208 573	208 573	0	0	14
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 079 364	1 722 193	357 171	0	

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	19	19	0	0	4
Laenunõuded	1 850 184	1 513 296	0	336 888	14
Muud nõuded	200 902	200 902	0	0	
Intressinõuded	200 902	200 902	0	0	14
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 051 105	1 714 217	0	336 888	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	324	19
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	324	19

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
11161309	OÜ Kokasauna Arendus	Eesti	Kinnisvaraarendus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2021	31.12.2022
OÜ Kokasauna Arendus	2 556	2 556
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 556	2 556

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2022					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
16219982	Kokasauna Äripark OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	37	37

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2021	31.12.2022
Kokasauna Äripark OÜ	926	926
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	926	926

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	249 179
Müügid	-249 179
31.12.2021	0
31.12.2022	0

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	0	294
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	140 000

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	108	108
Kokku võlad ja ettemaksed	108	108
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	107	107
Kokku võlad ja ettemaksed	107	107

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 759 473	1 838 530
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	436 961	459 632
Kokku tingimuslikud kohustised	2 196 434	2 298 162

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 550	2 550
Osade arv (tk)	2	2
Osakapital kogusummas 2 550 eurot jaguneb kaheks osaks nimiväärtustega 2 295 eurot ja 255 eurot.		

Vastavalt põhikirjale on minimaalne osakapital 2 550 eurot ja maksimaalne 10 200 eurot.

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

Osaühingus Kontek ei olnud aruandeaastal ega ka eelmisel majandusaastal palgal ühtegi töötajat.

Lisa 12 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2022		2021	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	100 000	25 000	0	0
Eesti	100 000	25 000	0	0
Kokku	100 000	25 000	0	0

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	1 721 869	1 714 198
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 721 869	1 714 198

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	10 000	10 000
Sidusettevõtjad	347 171	326 888
Kokku nõuded ja ettemaksed	357 171	336 888

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tütarettevõtjad	2 280 296	0	747 000	1 523 296	10 839
Sidusettevõtjad	0	325 100	0	326 888	1 788
Kokku antud laenud	2 280 296	325 100	747 000	1 850 184	12 627

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tütarettevõtjad	1 523 296	0	0	1 523 296	7 672
Sidusettevõtjad	326 888	20 283	0	347 171	20 283
Kokku antud laenud	1 850 184	20 283	0	1 870 467	27 955

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	359 334	0	359 334	0	1 529
Kokku laenukohustised	359 334	0	359 334	0	1 529

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.05.2023

Osaühing KONTEK (registrikood: 10506315) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIT RAUKAS	Juhatuse liige	12.06.2023
MART URBAS	Juhatuse liige	13.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 198 162
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 728
Kokku	2 196 434
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 196 434
Kokku	2 196 434

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 198 162
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 728
Kokku	2 196 434
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 196 434
Kokku	2 196 434

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Tiit Raukas	34907010232		2295 EUR (Lihtomand)
Mart Urbas	37301080217		255 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6556172
Faks	+372 6556171
E-posti aadress	kontek@kontek.ee