

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: OÜ Kokasauna Arendus

registrikood: 11161309

tänavaga nimi, maja number: Tondi tn 51

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11316

telefon: +372 6556172

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 Laenukohustised	7
Lisa 3 Tingimuslikud kohustised ja varad	7
Lisa 4 Osakapital	7
Lisa 5 Müügitulu	8
Lisa 6 Tööjõukulud	8
Lisa 7 Seotud osapooled	8
Aruande allkirjad	10

Tegevusaruanne

OÜ Kokasauna Arendus on asutatud 2005. aastal kahe juriidilise isiku poolt. Ettevõtte soetas Harjumaal kinnistu tehнопargi rajamiseks.

2023. aastal jätkati detailplaneeringu tegemisega arendatavatel kinnistutel Harjumaal. Aruandeaastal müüdi tehнопargis üks kinnistu ja ettevõtte müügitulu oli 623 139 eurot.

Ettevõtte ainuosanik on OÜ Kontek, aruandeaastal osanike hulgas muutusi ei toimunud.

Järgneval aastal on plaanis müüa veel kinnistuid ning osadel kinnistutel jätkata arendustööde ja projekteerimisega.

Ühingu juhatuses on aruandeaasta lõpus kaks liiget, juhatusele aruandeaastal ja ka eelmisel majandusaastal tasu ei makstud.

Ettevõttes ei olnud aruandeaastal ja ka eelmisel majandusaastal palgal ühtegi töötajat.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	536 538	615 019	
Nõuded ja ettemaksed	771	291	
Nõuded ostjate vastu	771	255	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	36	
Kokku varud	652 470	1 331 548	
Lõpetamata toodang	652 470	1 331 548	
Kokku käibevarad	1 189 779	1 946 858	
Kokku varad	1 189 779	1 946 858	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	903 295	1 513 295	2;7
Võlad ja ettemaksed	217 115	208 937	
Võlad tarnijatele	800	364	
Maksuvõlad	346	0	
Muud võlad	215 969	208 573	7
Kokku lühiajalised kohustised	1 120 410	1 722 232	
Kokku kohustised	1 120 410	1 722 232	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	4
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Muu omakapital	10 000	10 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	211 814	221 647	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-155 257	-9 833	
Kokku omakapital	69 369	224 626	
Kokku kohustised ja omakapital	1 189 779	1 946 858	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	623 139	972	5
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-770 130	-1 806	
Mitmesugused tegevuskulud	-1 374	-1 390	
Muud ärikulud	-9	-2	
Ärikasum (kahjum)	-148 374	-2 226	
Intressitulud	512	65	
Intressikulud	-7 395	-7 672	7
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-155 257	-9 833	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-155 257	-9 833	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kokasauna Arendus OÜ 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. Vastavalt raamatupidamise seaduses kehtestatud tingimustele klassifitseerub OÜ Kokasauna Arendus väikeettevõtjaks, kellel on lubatud koostada väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid.

Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostu- ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse seisundisse.

Varud hinnatakse bilansis lähtuvalt sellest, kumb on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus. Neto realiseerimismaksumus on müügihind, millest on maha arvatud eeldatavad müügiga seotud kulud.

OÜ Kokasauna Arendus bilansis on varudena kajastatud tehnoporti arenduseks soetatud krunt Harjumaal.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. 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 sisemisi intressimäärasid.

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 maksumääraga 20/80 netodividendidena väljamakstud summalt. Dividendide maksmisega 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

Seotud osapoolteks on:

- olulist mõju omavad omanikud ning nende lähedased sugulased;
- juhtkonna liikmed ning nende lähedased sugulased;
- eespoolt loetletud isikute poolt kontrollitavad ettevõtted.

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

Lisa 2 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
seotud osapool	903 295	903 295			EUR	31.12.2024	7
Lühiajalised laenud kokku	903 295	903 295					
Laenukohustised kokku	903 295	903 295					

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Seotud osapool	1 513 295	1 513 295			EUR	31.12.2023	7
Lühiajalised laenud kokku	1 513 295	1 513 295					
Laenukohustised kokku	1 513 295	1 513 295					

Lisa 3 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	45 246	169 451
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	11 311	42 363
Kokku tingimuslikud kohustised	56 557	211 814

Lisa 4 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	3	3

OÜ Kokasauna Arendus osakapital koosneb kolmest osast, ühe osa nimiväärtus on 1278 eurot ja ülejäänud kahe osa nimiväärtused vastavalt 639 eurot.

Lisa 5 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	623 139	972	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	623 139	972	
Kokku müügitulu	623 139	972	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnistute müük	620 351	0	7
Haldusteenus	2 788	972	
Kokku müügitulu	623 139	972	

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeaastal ja ka eelmisel majandusaastal ei olnud OÜ-s Kokasauna Arendus palgal ühtegi töötajat.

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	OÜ Kontek
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Emaettevõtja	903 295	1 513 295
Kokku laenukohustised	903 295	1 513 295
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	215 969	208 573
Kokku võlad ja ettemaksed	215 969	208 573

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	10 000	10 000
Kokku võlad ja ettemaksed	10 000	10 000

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	1 513 295	0	1 513 295	7 672
Kokku laenukohustised	1 513 295	0	1 513 295	7 672
LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	1 513 295	610 000	903 295	7 395
Kokku laenukohustised	1 513 295	610 000	903 295	7 395

MÜÜDUD	2023	2022
	Kaubad	Kaubad
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	620 351	0
Kokku müüdid	620 351	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 05.06.2024

OÜ Kokasauna Arendus (registrikood: 11161309) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIT RAUKAS	Juhatuse liige	05.06.2024
MART URBAS	Juhatuse liige	18.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	211 814
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-155 257
Kokku	56 557

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	211 814
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-155 257
Kokku	56 557

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	620351	99.55%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	2788	0.45%	Ei