

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2022

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2022

**ärinimi:** OÜ Kokasauna Arendus

**registrikood:** 11161309

**tänav a nimi, maja number:** Tondi tn 51

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthnumber:** 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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad  | 7  |
| Lisa 3 Laenukohustised                   | 7  |
| Lisa 4 Tingimuslikud kohustised ja varad | 7  |
| Lisa 5 Osakapital                        | 8  |
| Lisa 6 Müügitulu                         | 8  |
| Lisa 7 Tööjõukulud                       | 8  |
| Lisa 8 Seotud osapooled                  | 8  |
| Aruande allkirjad                        | 10 |

## Tegevusaruanne

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

Aruandeaastal jätkati detailplaneeringu tegemisega arendatavatel kinnistutel Harjumaal. Aruandesaastal oli ettevõtte müügitulu 972 eurot, eelmisel majandusaastal müüdi kolm kinnistut ning müügitulu oli 1 451 010 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)

|                                              | 31.12.2022       | 31.12.2021       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 615 019          | 846 484          |         |
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>                  | <b>291</b>       | <b>0</b>         |         |
| Nõuded ostjate vastu                         | 255              | 0                |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded           | 36               | 0                | 2       |
| <b>Kokku varud</b>                           | <b>1 331 548</b> | <b>1 292 805</b> |         |
| Lõpetamata toodang                           | 1 331 548        | 1 292 805        |         |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>1 946 858</b> | <b>2 139 289</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>1 946 858</b> | <b>2 139 289</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 1 513 295        | 1 513 295        | 3;8     |
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                   | <b>208 937</b>   | <b>391 535</b>   |         |
| Võlad tarnijatele                            | 364              | 753              |         |
| Maksuvõlad                                   | 0                | 189 880          | 2       |
| Muud võlad                                   | 208 573          | 200 902          | 8       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>1 722 232</b> | <b>1 904 830</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>1 722 232</b> | <b>1 904 830</b> |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 556            | 2 556            | 5       |
| Kohustuslik reservkapital                    | 256              | 197              |         |
| Muu omakapital                               | 10 000           | 10 000           |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 221 647          | -7 431           |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -9 833           | 229 137          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>224 626</b>   | <b>234 459</b>   |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>1 946 858</b> | <b>2 139 289</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2022          | 2021           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|---------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 972           | 1 451 010      | 6       |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -1 806        | -1 020 057     |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -1 390        | -923           |         |
| Muud ärikulud                               | -2            | 0              |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-2 226</b> | <b>430 030</b> |         |
| Intressitulud                               | 65            | 9              |         |
| Intressikulud                               | -7 672        | -200 902       | 8       |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-9 833</b> | <b>229 137</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-9 833</b> | <b>229 137</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Kokasauna Arendus OÜ 2022. 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 maksamisele 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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2022 | 31.12.2021     |
|-----------------------------------------------|------------|----------------|
|                                               | Ettemaks   | Maksuvõlg      |
| Käibemaks                                     | 36         | 189 880        |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>36</b>  | <b>189 880</b> |

## Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 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  | 8       |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | <b>1 513 295</b> | <b>1 513 295</b>                 |                     |             |             |             |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | <b>1 513 295</b> | <b>1 513 295</b>                 |                     |             |             |             |         |

  

|                                  | 31.12.2021       | 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         | 31.12.2022  | 8       |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | <b>1 513 295</b> | <b>1 513 295</b>                 |                     |             |             |             |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | <b>1 513 295</b> | <b>1 513 295</b>                 |                     |             |             |             |         |

| Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus |                  |                  |
|-------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                       | 31.12.2022       | 31.12.2021       |
| Maa                                                   | 1 331 547        | 1 292 805        |
| <b>Kokku</b>                                          | <b>1 331 547</b> | <b>1 292 805</b> |

## Lisa 4 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

|                                             | 31.12.2022     | 31.12.2021     |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Tingimuslikud kohustised                    |                |                |
| Võimalikud dividendid                       | 169 451        | 177 318        |
| Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt | 42 363         | 44 329         |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>       | <b>211 814</b> | <b>221 647</b> |

## Lisa 5 Osakapital

(eurodes)

|                                                                                                                                                   | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| 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 6 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2022       | 2021             |
|---------------------------------------------|------------|------------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |            |                  |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |            |                  |
| Eesti                                       | 972        | 1 451 010        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>972</b> | <b>1 451 010</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>972</b> | <b>1 451 010</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |            |                  |
| Kinnistute müük                             | 0          | 1 451 010        |
| Haldusteenus                                | 972        | 0                |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>972</b> | <b>1 451 010</b> |

## Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

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

## Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED                 | 31.12.2022       | 31.12.2021       |
|------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Laenukohustised</b>       |                  |                  |
| Emaettevõtja                 | 1 513 295        | 1 513 295        |
| <b>Kokku laenukohustised</b> | <b>1 513 295</b> | <b>1 513 295</b> |
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>   |                  |                  |
| Emaettevõtja                 | 208 573          | 200 902          |

|                                  |                |                |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>208 573</b> | <b>200 902</b> |
|----------------------------------|----------------|----------------|

| <b>LAENUKOHUSTISED</b>       | <b>31.12.2020</b> | <b>Saadud laenude tagasimaksed</b> | <b>31.12.2021</b> | <b>Perioodi arvestatud intress</b> |
|------------------------------|-------------------|------------------------------------|-------------------|------------------------------------|
| Emaettevõtja                 | 2 260 295         | 747 000                            | 1 513 295         | 10 839                             |
| <b>Kokku laenukohustised</b> | <b>2 260 295</b>  | <b>747 000</b>                     | <b>1 513 295</b>  | <b>10 839</b>                      |

  

| <b>LAENUKOHUSTISED</b>       | <b>31.12.2021</b> | <b>Saadud laenude tagasimaksed</b> | <b>31.12.2022</b> | <b>Perioodi arvestatud intress</b> |
|------------------------------|-------------------|------------------------------------|-------------------|------------------------------------|
| Emaettevõtja                 | 1 513 295         | 0                                  | 1 513 295         | 7 672                              |
| <b>Kokku laenukohustised</b> | <b>1 513 295</b>  | <b>0</b>                           | <b>1 513 295</b>  | <b>7 672</b>                       |

| <b>MÜÜDUD</b>                                                                                                | <b>2022</b>   | <b>2021</b>    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|
|                                                                                                              | <b>Kaubad</b> | <b>Kaubad</b>  |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0             | 470 965        |
| <b>Kokku müüdnud</b>                                                                                         | <b>0</b>      | <b>470 965</b> |

## Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.05.2023

**OÜ Kokasauna Arendus (registrikood: 11161309) 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

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2022     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 221 647        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -9 833         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>211 814</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 211 814        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>211 814</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2022     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 221 647        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -9 833         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>211 814</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 211 814        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>211 814</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                          | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|-----------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused | 68329      | 972             | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi     | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|--------------------|-------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| Osaühing<br>KONTEK | 10506315                                  | Eesti             | 2556 EUR<br>(Lihtomand)      |

## Sidevahendid

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