

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: KOKO FUND OÜ

registrikood: 11580963

tänava nimi ja maja number: Tartu mnt 84a

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10112

telefon: +372 6604060

faks: +372 6604060

e-posti aadress: koko@koko.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 10 Osakapital	12
Lisa 11 Müügitulu	12
Lisa 12 Tööjõukulud	13
Lisa 13 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

KOKO FUND OÜ on 2009. aastal loodud ärikinnisvara haldusega tegelev ettevõtte. KOKO FUND OÜ rendib bürooruume Tartu mnt.84a hoones. Haldusteenust osutati kvaliteetselt ja tõrgeteta, edasiseks sihiks on korraliku teenuse osutamine.

Ettevõtte käive oli aruandeaastal 106 965 eur ja kahjum majandustegevusest oli 45 639 eur. Ettevõtte juhatus on kahe liikmeline ja nende tööd juhatuses ei tasustatud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	7 179	3 607	2
Nõuded ja ettemaksed	100 062	109 868	3
Kokku käibevarad	107 241	113 475	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	6 053	6 053	5
Kinnisvarainvesteeringud	328 821	328 821	6
Materiaalsed põhivarad	29 582	1 102	7
Kokku põhivarad	364 456	335 976	
Kokku varad	471 697	449 451	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	67 964	79	8
Kokku lühiajalised kohustised	67 964	79	
Kokku kohustised	67 964	79	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	10
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	446 560	461 764	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-45 639	-15 204	
Kokku omakapital	403 733	449 372	
Kokku kohustised ja omakapital	471 697	449 451	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	106 965	24 360	11
Muud äritulud	15	10 821	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-139 485	-49 400	
Mitmesugused tegevuskulud	-9 412	-656	
Tööjõukulud	-1 561	0	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-3 041	-323	7
Ärikasum (kahjum)	-46 519	-15 198	
Intressitulud	896	0	
Muud finantstulud ja -kulud	-16	-6	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-45 639	-15 204	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-45 639	-15 204	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

KOKO Fund OÜ 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

KOKO Fund OÜ kvalifitseerub Raamatupidamise seaduse § 3 lõike 15 alusel võikeettevõtjaks. Tulenevalt eeltoodust on koostatud aastaaruande näol tegu lühendatud raamatupidamise aastaaruandega.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtjateks loetakse ettevõtet, mille üle on emaettevõtjal kontroll. Tütarettevõtjat loetakse emaettevõtja kontrolli all olevaks, kui emaettevõtja omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat.

Investeeringud tütarettevõtjatesse kajastatakse bilansis soetusmaksumuses.

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 vähendamisena.

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 õiglase väärtuse meetodil, mis baseerub iga-aastaselt sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Muud ärikulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatel kinnisvarainvesteeringutel ei arvestata amortisatsiooni.

Hiilisemad 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 hiilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 900 eurost.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiootel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 900

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Muu materiaalne põhivara	5
IT-seadmed ja muu põhivara	5
Rajatised	10

Finantskohustised

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

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

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases 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 suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

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 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on alates 01.01.2019.a kas 20/80 või 14/86 väljamakstavalt netosummalt (kuni 31.12.2018 oli maksumääraks 20/80).

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 väljamaksmisele järgneva kuu 10.kuupäeval.

Maksimaalne tulumaksukohustus, mis tekkis, kui kogu vaba omakapital makstaks välja dividendidena, on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisas.

KOKO Fund OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud));
- b. tütarettevõtteid;
- c. sidusettevõtteid;
- d. teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- e. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- f. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

KOKO Fund OÜ emaettevõtte on Mango OÜ, mis on registreeritud Eestis.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Pangakontod	7 179	3 607
Kokku raha	7 179	3 607

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	59 189	59 189	
Ostjatelt laekumata arved	59 189	59 189	
Muud nõuded	28 772	28 772	
Laenunõuded	16 283	16 283	13
Intressinõuded	10 808	10 808	13
Viitlaekumised	1 681	1 681	13
Ettemaksed	12 101	12 101	
Tulevaste perioodide kulud	177	177	
Muud makstud ettemaksed	11 924	11 924	
Kokku nõuded ja ettemaksed	100 062	100 062	

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	104 152	104 152	
Ostjatelt laekumata arved	104 152	104 152	13
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5 269	5 269	4
Muud nõuded	447	447	
Viitlaekumised	447	447	13
Kokku nõuded ja ettemaksed	109 868	109 868	

Real Ostjate laekumata arved on kajastatud muuhulgas nõuded seotud osapoolte vastu summas 53 933 (31.12.17.a: 104 152) eur (lisa 13).

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	485	5 269	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	485	5 269	0

Maksude ettemaksed on toodud lisa 3 ja maksuvõlad on lisa 8.

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
	Agardh 339 AS	Norra	projekteerimine	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2017	31.12.2018
Agardh 339 AS	6 053	6 053
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	6 053	6 053

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	318 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	10 821
31.12.2017	328 821
31.12.2018	328 821

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	106 965	24 360
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-1 049	-158

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Ehitised	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2016					
Soetusmaksumus	0	0	0	1 613	1 613
Akumuleeritud kulum	0	0	0	-188	-188
Jääkmaksumus	0	0	0	1 425	1 425
Amortisatsioonikulu	0	0	0	-323	-323
31.12.2017					
Soetusmaksumus	0	0	0	1 613	1 613
Akumuleeritud kulum	0	0	0	-511	-511
Jääkmaksumus	0	0	0	1 102	1 102
Ostud ja parendused	17 893	1 952	1 952	11 676	31 521
Amortisatsioonikulu	-1 044	-228	-228	-1 769	-3 041
31.12.2018					
Soetusmaksumus	17 893	1 952	1 952	13 289	33 134
Akumuleeritud kulum	-1 044	-228	-228	-2 280	-3 552
Jääkmaksumus	16 849	1 724	1 724	11 009	29 582

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	27 516	27 516	
Maksuvõlad	485	485	4
Saadud ettemaksed	13 768	13 768	
Muud saadud ettemaksed	13 768	13 768	
Muud võlad	26 195	26 195	13
Kokku võlad ja ettemaksed	67 964	67 964	
	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	79	79	13
Kokku võlad ja ettemaksed	79	79	

Real Võlad tarnijatele on kajastatud muuhulgas nõuded seotud osapoolte vastu summas 18 778 (31.12.18.a: 79) eur (lisa 13).

Real Muud saadud ettemaksed on kajastatud muuhulgas nõuded seotud osapoolte vastu summas 5 008 (31.12.18.a: 0) eur (lisa 13).

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	320 737	357 248
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	80 184	89 312
Kokku tingimuslikud kohustised	400 921	446 560

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2018 on 400 921 (31.12.2017: 446 560) eur. Alates 01.01.2019 ei saa ettevõtte soodusmääraga dividendidena välja maksta, sest 2018.a dividendide väljamaksmist ei toimunud.

Aruandekuupäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist on omanikule võimalik maksimaalselt dividendidena välja maksta 320 737 (31.12.2017: 357 248) eur ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaksukulu summas 80 184 (2017: 89 312) eur.

Lisa 10 Osakapital (eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2	2
Osakute nimiväärtus on 1 278 eur.		

Lisa 11 Müügitulu (eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	106 965	24 360
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	106 965	24 360
Kokku müügitulu	106 965	24 360
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ruumide rent	106 965	24 360
Kokku müügitulu	106 965	24 360

Real Müügitulu on kajastatud muuhulgas tehingud seotud osapooltega summas 66 367 (2017: 24 360) eur. Lisa 13.

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	1 167	0
Sotsiaalmaksud	394	0
Kokku tööjõukulud	1 561	0
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	0
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	1	0

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Mango OÜ
---	----------

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	82 705	49 981	104 599	79

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	85 604	66 367	49 466	24 360

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2019

KOKO FUND OÜ (registrikood: 11580963) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRUS KÕRESAAR	Juhatuse liige	02.07.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	446 560
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-45 639
Kokku	400 921

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	446 560
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-45 639
Kokku	400 921

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	106965	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
MANGO OÜ	11515457	Eesti	1278 EUR (Lihtomand)
Raivo Kotov	37610116012	Eesti	1278 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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