

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2022

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2022

**ärinimi:** KOKSVERE MAJA OÜ

**registrikood:** 14465547

**tänava/talu nimi, Aini**

**maja ja korteri number:**

**küla:** Kõo küla

**vald:** Põhja-Sakala vald

**maakond:** Viljandi maakond

**postisihtnumber:** 70501

**telefon:** +372 5293457

**e-posti aadress:** Maarika.Susi@k-agro.ee

## Sisukord

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                     | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne       | 4  |
| Bilanss                            | 4  |
| Kasumiaruanne                      | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted          | 6  |
| Lisa 2 Raha                        | 7  |
| Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud    | 7  |
| Lisa 4 Laenukohustised             | 8  |
| Lisa 5 Võlad tarnijatele           | 8  |
| Lisa 6 Müügitulu                   | 8  |
| Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud   | 9  |
| Aruande allkirjad                  | 10 |

## Tegevusaruanne

Koksvere Maja OÜ on 2018. aastal loodud äriühing eesmärgiga rajada üürikortermaja. Kortermaja rajamiseks taotleti Kredexi kaudu toetust. 2018. aasta oli ettevalmistavate tegevuste aasta. 2019. aasta alguses viidi läbi riigihanked ja sõlmiti nende tulemusena töövõtulepingud omanikujärelevalve teenuse ostmiseks, projekteerimis- ja ehitustööde teostamiseks. Üürikortermaja valmis 2020. aastal. Üüritulu saadi 2022. aastal summas 15 282 eurot (2021. aastal 13 966 eurot).

Jaanus Rahula  
Juhatuse liige

Maarika Susi  
Juhatuse liige

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2022       | 31.12.2021       |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|
| Varad                                        |                  |                  |
| Käibevarad                                   |                  |                  |
| Raha                                         | 25 120           | 26 328           |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 1 402            | 2 115            |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>26 522</b>    | <b>28 443</b>    |
| Põhivarad                                    |                  |                  |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 1 210 690        | 1 236 223        |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>1 210 690</b> | <b>1 236 223</b> |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>1 237 212</b> | <b>1 264 666</b> |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |
| Kohustised                                   |                  |                  |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |
| Laenukohustised                              | 0                | 9 850            |
| Võlad ja ettemaksed                          | 2 086            | 2 548            |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>2 086</b>     | <b>12 398</b>    |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                  |
| Laenukohustised                              | 824 000          | 824 000          |
| Võlad ja ettemaksed                          | 67 370           | 42 257           |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>891 370</b>   | <b>866 257</b>   |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>893 456</b>   | <b>878 655</b>   |
| Omakapital                                   |                  |                  |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 500            | 2 500            |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 383 511          | 428 934          |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -42 255          | -45 423          |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>343 756</b>   | <b>386 011</b>   |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>1 237 212</b> | <b>1 264 666</b> |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2022           | 2021           |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Müügitulu                                   | 17 283         | 14 655         |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -8 485         | -8 853         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -409           | -384           |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -25 533        | -25 533        |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-17 144</b> | <b>-20 115</b> |
| Intressitulud                               | 3              | 3              |
| Intressikulud                               | -25 114        | -25 311        |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-42 255</b> | <b>-45 423</b> |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-42 255</b> | <b>-45 423</b> |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Koksvere Maja OÜ 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on lühendatud raamatupidamise aastaaruanne, mis on koostatud kooskõlas Raamatupidamise Toimkonna juhendites kirjendatud Eesti finantsaruandluse standardiga. Kasutatakse RTJ2 lisas toodud bilansiskeemi ja kasumiaruande skeemi nr 1. Ettevõtte on riigiraamatupidamiskohuslane. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustisteks on võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised.

Finantsvara ja -kohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustise eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Finantsvarad eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvaradest tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varadest tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaradega seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustised eemaldatakse bilansist siis, kui need on rahuldatud, lõpetatud või aegunud. Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeva meetodil.

### Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi pangadeposiite.

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara on kajastatud bilansis soetusmaksumuses. Materiaalseks põhivaraks loeb asutus enda majandustegevuses kasutatavaid varasid, kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 5000 eurost. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku kasutusega varaobjektid kantakse kasutusele võtmisel perioodikuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

### Põhivarade arvelevõtmise alampiir 5000

### Finantskohustised

Kõik finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

### Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

### Kulud

Kulud on aruandeperioodi väljaminekud (majandusliku kasu vähenemised), millega kaasneb varade vähenemine või kohustiste suurenemine ja mis vähendavad raamatupidamiskohustuslase omakapitali, välja arvatud omanikele teostatud väljamaksed omakapitalist. Kulused kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodi(de)l, mil nad loovad majanduslikku kasu (näiteks kulutused materiaalsele põhivarale). Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekitamisel aruande perioodi või ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

### 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 dividendide kehtiva maksumääraga netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksu kuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

**Seotud osapooled**

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapooled on:

- ematettevõtte
- osaühingu juhatus
- osaühingu juhatuse lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Koksvere Maja OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- Põhja-Sakala Vallavalitsus (asutaja - 51% osalusega)
- Mangeni PM OÜ (asutaja - 49% osalusega)

**Lisa 2 Raha**

(eurodes)

|                   | 31.12.2022    | 31.12.2021    |
|-------------------|---------------|---------------|
| SEB Pank          | 25 120        | 26 328        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>25 120</b> | <b>26 328</b> |

**Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud**

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |                  |                  |
|------------------------|------------------|------------------|
|                        | Ehitised         | Kokku            |
| <b>31.12.2020</b>      |                  |                  |
| Soetusmaksumus         | 1 276 652        | 1 276 652        |
| Akumuleeritud kulum    | -14 896          | -14 896          |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | <b>1 261 756</b> | <b>1 261 756</b> |
|                        |                  |                  |
| Amortisatsioonikulu    | -25 533          | -25 533          |
|                        |                  |                  |
| <b>31.12.2021</b>      |                  |                  |
| Soetusmaksumus         | 1 276 652        | 1 276 652        |
| Akumuleeritud kulum    | -40 429          | -40 429          |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | <b>1 236 223</b> | <b>1 236 223</b> |
|                        |                  |                  |
| Amortisatsioonikulu    | -25 533          | -25 533          |
|                        |                  |                  |
| <b>31.12.2022</b>      |                  |                  |
| Soetusmaksumus         | 1 276 652        | 1 276 652        |
| Akumuleeritud kulum    | -65 962          | -65 962          |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | <b>1 210 690</b> | <b>1 210 690</b> |

|                                                 | 2022   | 2021   |
|-------------------------------------------------|--------|--------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 15 282 | 13 965 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 7 386  | 7 385  |

## Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2022 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |              |             |             |
| Laen - Mangen PM OÜ              | 824 000    |                                  | 824 000             |             | 3%           | euro        | 31.12.2025  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 824 000    |                                  | 824 000             |             |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 824 000    |                                  | 824 000             |             |              |             |             |
|                                  |            |                                  |                     |             |              |             |             |
|                                  | 31.12.2021 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Lühiajalised laenud              |            |                                  |                     |             |              |             |             |
| Laen - Mangen PM OÜ              | 9 850      | 9 850                            |                     |             | 6%           | euro        | 31.12.2022  |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 9 850      | 9 850                            |                     |             |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |              |             |             |
| Laen - Mangen PM OÜ              | 824 000    |                                  | 824 000             |             | 3%           | euro        | 31.12.2025  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 824 000    |                                  | 824 000             |             |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 833 850    | 9 850                            | 824 000             |             |              |             |             |

## Lisa 5 Võlad tarnijatele

(eurodes)

|                                | 31.12.2022   | 31.12.2021   |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Hankijatele tasumata arved     | 2 086        | 2 548        |
| <b>Kokku võlad tarnijatele</b> | <b>2 086</b> | <b>2 548</b> |

## Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2022          | 2021          |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |               |               |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |               |               |
| Bulgaaria                                   | 17 283        | 14 655        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>17 283</b> | <b>14 655</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>17 283</b> | <b>14 655</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |               |               |
| Kinnisvara üürileandmine                    | 15 282        | 13 966        |
| Elektrienergia müük                         | 2 001         | 689           |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>17 283</b> | <b>14 655</b> |

## Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2022       | 2021       |
|----------------------------------------|------------|------------|
| Mitmesugused bürookulud                | 300        | 300        |
| Riiklikud ja kohalikud maksud          | 25         | 0          |
| Muud                                   | 84         | 84         |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>409</b> | <b>384</b> |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.06.2023

**KOKSVERE MAJA OÜ (registrikood: 14465547) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| MAARIKA SUSI       | Juhatuse liige     | 19.06.2023           |
| JAANUS RAHULA      | Juhatuse liige     | 29.06.2023           |

## Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

## Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2022     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 383 511        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -42 255        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>341 256</b> |
| Katmine                                                                |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 341 256        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>341 256</b> |

## Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2022     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 383 511        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -42 255        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>341 256</b> |
| Katmine                                                                |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 341 256        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>341 256</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 15282           | 88.42%      | Jah            |
| Elektrienergia müük                                  | 35141      | 2001            | 11.58%      | Ei             |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi      | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|---------------------|-------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| Põhja-Sakala vald   | 77000463                                  | Eesti             | 1275 EUR<br>(Lihtomand)      |
| osaühing Mangeni PM | 10070192                                  | Eesti             | 1225 EUR<br>(Lihtomand)      |

## Sidevahendid

|                 |                        |
|-----------------|------------------------|
| Liik            | Sisu                   |
| Mobiiltelefon   | +372 5293457           |
| E-posti aadress | Maarika.Susi@k-agro.ee |