

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Kokasauna Äripark OÜ

registrikood: 16219982

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

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11316

telefon: +372 6013303

e-posti aadress: info@combicon.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 6 Kasutusrent	12
Lisa 7 Laenukohustised	13
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 9 Osakapital	14
Lisa 10 Müügitulu	15
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 13 Seotud osapooled	15
Lisa 14 Tegevuse jätkuvus	17
Aruande allkirjad	18
Vandeaudiitori aruanne	19

Tegevusaruanne

Kokasauna Äripark OÜ asutati 30. aprillil 2021, eesmärgiga alustada tegevust ärikinnisvara haldamise, arendamise ja üürimisega. Ettevõtte asutajad omavad kinnisvara valdkonnas tegutsemises pikaajalist kogemust. Kokasauna Äripark OÜ teine majandusaasta, mida käesoleva majandusaasta aruanne kirjeldab, kestis 1. jaanuarist 2022 kuni 31. detsembrini 2022.

Aruandeaastal teostati investeringuid kinnisvarainvesteeringutesse ja materiaalsesse põhivarasse kokku summas 2005 tuhat eurot (2021: 778 tuhat eurot). 2021. aastal soetati kinnistu aadressil Kokasauna põik 1, Tännassilma küla, Saku vald pikaajaliseks kinnisvara arendustegevuseks ning sõlmiti projekteerimise ja ehituse töövõtuleping eelnimetatud kinnistule stock-office tüüpi äri- ja laohoone rajamiseks, mis lõpetati ja anti üürnike kasutusse augustis 2022.

2022. aastal oli ettevõtte müügitulu 110 tuhat eurot (2021: müügitulu puudus) ja puhaskahjumiks kujunes 84 tuhat eurot (2021: 20 tuhat eurot). Seisuga 31.12.2022 oli ettevõtte rahalisi vahendeid 40 tuhat eurot (31.12.2021: 228 tuhat eurot) ja omakapital oli miinus 101 tuhat eurot (31.12.2021: miinus 18 tuhat eurot).

2022. aasta lõpu seisuga ei vastanud ettevõtte netovara seaduses sätestatud nõuetele. Nimetatud puudus on plaanis kõrvaldada tulevikus teenitavate müügitulude arvelt ja/või vabatahtlike reserve moodustamise kaudu ettevõtte omakapitali koosseisus. Juhatuse hinnangul on ettevõtte võimeline täitma kõik oma kohustused mitteseotud kolmandate osapoolte ees ja tegemist on jätkusuutliku äriühinguga.

Peamised ettevõtte majandustegevust iseloomustavad finantssuhtarvud olid järgmised:

Finantssuhtarv	2022	2021
Omakapitali tootlus	-141,0%	-266,6%
Varade tootlus	-4,4%	-3,9%
Puhaskasumi marginaal	-76,3%	P/A
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,0x	5,4x

Finantssuhtarvude arvutamise metoodika:

Omakapitali tootlus (%) = Puhaskasum / Keskmise omakapital x 100

Varade tootlus (%) = Puhaskasum / Keskmised varad x 100

Puhaskasumi marginaal (%) = Puhaskasum / Müügitulu x 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (korda) = Käibevarad / Lühiajalised kohustused

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	39 859	227 983	
Nõuded ja ettemaksed	19 915	10 159	2
Kokku käibevarad	59 774	238 142	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 715 319	777 797	4
Materiaalsed põhivarad	42 397	0	5
Kokku põhivarad	2 757 716	777 797	
Kokku varad	2 817 490	1 015 939	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 795 000	0	7
Võlad ja ettemaksed	72 861	44 056	8
Kokku lühiajalised kohustised	1 867 861	44 056	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 050 782	989 394	7
Kokku pikaajalised kohustised	1 050 782	989 394	
Kokku kohustised	2 918 643	1 033 450	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	9
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-20 011	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-83 642	-20 011	
Kokku omakapital	-101 153	-17 511	
Kokku kohustised ja omakapital	2 817 490	1 015 939	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	30.04.2021 - 31.12.2021	Lisa nr
Müügitulu	109 613	0	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-18 145	0	11
Mitmesugused tegevuskulud	-31 784	-2 954	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-25 395	0	4, 5
Ärikasum (kahjum)	34 289	-2 954	
Intressitulud	9	4	
Intressikulud	-117 940	-17 061	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-83 642	-20 011	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-83 642	-20 011	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	30.04.2021 - 31.12.2021	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	34 289	-2 954	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	25 395	0	4, 5
Kokku korrigeerimised	25 395	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-9 756	-10 158	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	21 226	43 133	
Makstud intressid	-48 973	-1 945	
Kokku rahavood äritegevusest	22 181	28 076	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-44 240	0	5
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 961 074	-777 797	4
Laekunud intressid	9	4	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 005 305	-777 793	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 795 000	975 200	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 795 000	975 200	
Kokku rahavood	-188 124	225 483	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	227 983	2 500	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-188 124	225 483	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	39 859	227 983	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
30.04.2021	2 500	0	2 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-20 011	-20 011
31.12.2021	2 500	-20 011	-17 511
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-83 642	-83 642
31.12.2022	2 500	-103 653	-101 153

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kokasauna Äripark OÜ (edaspidi ka "ettevõtte") raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antavad juhendid.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Finantsvarad

Ettevõtte on järgmised finantsvarad: raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded.

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Finantsvarade edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes nõudmiseni hoiuseid pankades.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (s.t vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskulude all ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kuluna. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskulude all ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, ehitised), 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 soetusmaksumuse meetodil, mille rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringut analoogiliselt materiaalse põhivaraga, see tähendab soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumisest kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatud maad loetakse piiramatult kasutuseaiga objektiks ning seda ei amortiseerita.

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatud ehitiste kasulikuks elueaks loetakse 40 aastat.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle 1 aasta ja maksumusega alates 750 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 750 euro, kantakse vara soetamise hetkel kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

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 akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 750

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	10

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis kinnisvarainvesteeringute all. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõtte sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud ning viitvõlad) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on kas rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasel väärtusel (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, kui teenuse osutamise eest saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamise seotud kulu on määratav.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 14% või 20% (vastavalt 14/86 või 20/80 dividendide netosummast). Madalamat tulumaksumäära 14% kohaldatakse regulaarsetele kasumijaotistele. Madalam maksumäär rakendub, kui jaotatava kasumi summa ei ületa ettevõtte viimase kolme aasta keskmist jaotatud kasumit, millelt on Eestis makstud tulumaksu. Jaotatava kasumi osa, mis ületab eelnimetatud piirmäära, maksustatakse jätkuvalt 20% tulumaksumääraga. Kuna füüsilistele isikutele makstavatelt dividendidelt tuleb täiendavalt kinni pidada 7% tulumaksu, ei vähenda madalam maksumäär füüsilistest isikutest osanike maksukoormust.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse bilansis kohustusena ja 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 väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel edasilükkunud tulumaksuvara ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks omanikke, tegevjuhtkonda ning eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	18 741	18 741	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	18 741	18 741	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 000	1 000	0	0	3
Ettemaksed	174	174	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	174	174	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	19 915	19 915	0	0	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	3 318	3 318	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	3 318	3 318	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5 932	5 932	0	0	3
Võlad seotud osapooltele	909	909	0	0	13
Kokku nõuded ja ettemaksed	10 159	10 159	0	0	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	3 940	5 932	0
Ettemaksukonto jääk	1 000		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 000	3 940	5 932	0

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
30.04.2021				
Soetusmaksumus	0	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0	0
Ostud ja parendused	477 909	0	299 888	777 797
31.12.2021				
Soetusmaksumus	477 909	0	299 888	777 797
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0
Jääkmaksumus	477 909	0	299 888	777 797
Ostud ja parendused	0	0	1 961 074	1 961 074
Amortisatsioonikulu	0	-23 552	0	-23 552
Ümberliigitamised	0	2 260 962	-2 260 962	0
31.12.2022				
Soetusmaksumus	477 909	2 260 962	0	2 738 871
Akumuleeritud kulum	0	-23 552	0	-23 552
Jääkmaksumus	477 909	2 237 410	0	2 715 319

	2022	30.04.2021 - 31.12.2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	91 994	0
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-2 257	0

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Masinad ja seadmed	Ettemaksed	
31.12.2021			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0
Ostud ja parendused	0	44 240	44 240
Amortisatsioonikulu	-1 843	0	-1 843
Ümberliigitamised	44 240	-44 240	0
31.12.2022			
Soetusmaksumus	44 240	0	44 240
Akumuleeritud kulum	-1 843	0	-1 843
Jääkmaksumus	42 397	0	42 397

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2022	30.04.2021 - 31.12.2021	Lisa nr
Kasutusrenditulu	91 994	0	10
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
12 kuu jooksul	283 366	0	
1-5 aasta jooksul	742 142	0	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	2 715 319	0	4
Kokku	2 715 319	0	

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Investeeringislaen pangalt	1 795 000	1 795 000	0	0	5,5%	EUR	25.08.2023	
Laenud olulise osalusega juriidilistelt isikutelt	1 050 782	0	1 050 782	0	6,0% + 6k EURIBOR	EUR	01.01.2027	13
Pikaajalised laenud kokku	2 845 782	1 795 000	1 050 782	0				
Laenukohustised kokku	2 845 782	1 795 000	1 050 782	0				

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Investeeringislaen pangalt	0	0	0	0	5,5%	EUR	25.08.2023	
Laenud olulise osalusega juriidilistelt isikutelt	989 394	0	0	989 394	6,0% + 6k EURIBOR	EUR	01.01.2027	13
Pikaajalised laenud kokku	989 394	0	0	989 394				
Laenukohustised kokku	989 394	0	0	989 394				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Maa	477 909	477 909
Ehitised	2 237 410	299 888
Masinaid ja seadmed	42 397	0
Kokku	2 757 716	777 797

Pangalt saadud investeeringislaenu tagatiseks on I järjekorra hüpoteek kinnistule (registriosas nr 13607602) asukohaga Kokasauna põik 1, Tännassilma küla, Saku vald, Harju maakond summas 2 333 500 eurot.

Kõik olulise osalusega juriidilisest isikust omanikelt saadud laenud on ilma tagatiseta.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	11 880	11 880	0	0	
Võlad seotud osapooltele	1 585	1 585	0	0	13
Maksuvõlad	3 940	3 940	0	0	3
Muud võlad	10 101	10 101	0	0	
Intressivõlad	8 501	8 501	0	0	
Muud viitvõlad	1 600	1 600	0	0	
Saadud tagatisrahad	45 355	45 355	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	72 861	72 861	0	0	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	2 350	2 350	0	0	
Võlad seotud osapooltele	34 149	34 149	0	0	13
Muud võlad	922	922	0	0	
Intressivõlad	922	922	0	0	
Saadud tagatisrahad	6 635	6 635	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	44 056	44 056	0	0	

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	3	3
Ettevõtte osakapital jaguneb kolmeks osaks nimiväärtustega 926 eurot, 833 eurot ja 741 eurot (31.12.2021: kolmeks osaks nimiväärtustega 926 eurot, 833 eurot ja 741 eurot).		

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2022	30.04.2021 - 31.12.2021	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	109 613	0	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	109 613	0	
Kokku müügitulu	109 613	0	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	91 994	0	6
Kinnisvara korrashoiuteenused	17 619	0	
Kokku müügitulu	109 613	0	

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	30.04.2021 - 31.12.2021
Energia	-16 948	0
Elektrienergia	-16 772	0
Soojusenergia	-176	0
Alltöövõtutööd	-1 197	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-18 145	0

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	30.04.2021 - 31.12.2021
Riiklikud ja kohalikud maksud	-263	0
Kindlustuskulud	-621	0
Lepingutasud	-8 975	0
Professionaalsete teenuste kulud	-21 749	-2 764
Muud	-176	-190
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-31 784	-2 954

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
--------------	------------	------------	---------

Nõuded ja ettemaksed			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	909	
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	909	2
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	34 149	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 585	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 585	34 149	8

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 050 782	989 394	
Kokku laenukohustised	1 050 782	989 394	7

LAENUKOHUSTISED	30.04.2021	Saadud laenud	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	989 394	989 394	14 194	
Kokku laenukohustised	0	989 394	989 394	14 194	7

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	989 394	61 388	1 050 782	61 388	
Kokku laenukohustised	989 394	61 388	1 050 782	61 388	7

MÜÜDUD	2022		30.04.2021 - 31.12.2021	
	Teenused	Põhivara	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 875	0	1 008	0
Kokku müüdnud	1 875	0	1 008	0

OSTETUD	2022		30.04.2021 - 31.12.2021	
	Teenused	Põhivara	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	101	2 013 660	0	769 653
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 000	0	0	0
Kokku ostetud	6 101	2 013 660	0	769 653

Aruandeaastal olulise osalusega juriidilisest isikust omanikelt saadud laenudelt arvestatud intressikulu kokku summas 61 388 eurot (30.04-31.12.2021: 14 194 eurot) kapitaliseeriti aruandeperioodi lõpu seisuga laenude põhiosadele otsa ning nimetatud summad on kajastatud eelpool olevas Laenukohustised tabelis Saadud laenud veerus.

Lisa 14 Tegevuse jätkuvus

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes tegevuse jätkuvuse printsibist. Ettevõtte juhtkond on teadlik, et ettevõtte omakapital on negatiivne, jooksvast tegevusest teenitakse kahjumit ning lühiajalised kohustised ületavad käibevara.

Juhtkonna hinnangul on ettevõtte jätkusuutlik ning 2021-2022 majandusaasta kahjumid on seotud eelkõige ettevõtte käivitamisega kaasnenud ühekordsete kuludega aga samuti ettevõtte omanike poolt investeeringuteks ja käibekapitaliks antud laenudelt arvestatud intressikuludega. Kinnisvara arenduseks loodud ettevõtetele tüüpiliselt ei kuulu omanike laenud ja nendelt arvestatud intressid tagastamisele, st nimetatud laenud on allutatud pangalaenudele ja tagastatakse alles pärast pangalaenude tagastamist või refinantseerimist.

Ettevõtte lühiajalised kohustused ületavad käibevara peamiselt seetõttu, et kinnisvara arendustegevuseks pangalt saadud investeerimislaenu tähtaeg on 2023. aasta augustis ning antud laen on kogu ulatuses kajastatud bilansis lühiajalisena. Ettevõttel on kavas alustada olemasoleva pangalaenu refinantseerimiseks pakkumiste võtmisega 2023. aasta kevadel ning juhtkonna hinnangul ei teki ettevõttel olemasoleva pangalaenu uue pikaajalise pangalaenu vastu refinantseerimisega probleeme. Seda eriti arvestades, et ehitatud hoone on tänaseks täies ulatuses pikaajaliste üürilepingute alusel välja üüritud ning seda algses äriplaanis kavandatust kõrgemal tasemel.

Eeltoodut arvestades on ettevõtte tegevus jätkuv ning peamiseks eesmärgiks on jõuda 2023. aastal kasumisse ning refinantseerida pangalaen.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.02.2023

Kokasauna Äripark OÜ (registrikood: 16219982) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IMRE HOHENSEE	Juhatuse liige	10.02.2023

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kokasauna Äripark OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Kokasauna Äripark OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2022, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 17.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud). See standard nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me selle raamatupidamise aastaaruande kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt Kokasauna Äripark OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Muu asjaolu

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne 31. detsembril 2021 lõppenud majandusaasta kohta on üle vaatamata.

/digitaalselt allkirjastatud/

Toomas Prükk
Vandeaudiitori number 509
Baker Tilly Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusloa number 84
Järve 2, Tallinn 11314
10. veebruar 2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Kokasauna Äripark OÜ (registrikood: 16219982) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS PRÜKK	Vandeaudiitor	10.02.2023

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-20 011
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-83 642
Kokku	-103 653
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-103 653
Kokku	-103 653

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	91994	83.93%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	17619	16.07%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing KONTEK	10506315	Eesti	926 EUR (Lihtomand)
OSAÜHING BESTAMER	10917834	Eesti	741 EUR (Lihtomand)
CC3 OÜ	16213360	Eesti	833 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6013303
E-posti aadress	info@combicon.ee