

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: KOKO FUND OÜ

registrikood: 11580963

tänava nimi ja maja number: Tartu mnt 84a

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 10112

telefon: +372 6604060

faks: +372 6604060

e-posti aadress: koko@koko.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 Raha	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Laenukohustused	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Tingimuslikud kohustused ja varad	11
Lisa 8 Osakapital	11
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Muud ärikulud	12
Lisa 11 Seotud osapooled	12

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 44 738 euri ja kasum majandustegevusest oli 31 695 euri. Ettevõtte juhatus on kahe liikmeline ja nende tööd juhatuses ei tasustatud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	3	8	2
Nõuded ja ettemaksed	8 438	4 474	
Kokku käibevara	8 441	4 482	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	318 000	318 000	4
Kokku põhivara	318 000	318 000	
Kokku varad	326 441	322 482	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	54 829	57 676	5
Võlad ja ettemaksed	2 930	1 907	6
Kokku lühiajalised kohustused	57 759	59 583	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	203 964	229 876	5
Kokku pikaajalised kohustused	203 964	229 876	
Kokku kohustused	261 723	289 459	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	8
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	30 211	16 719	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	31 695	13 492	
Kokku omakapital	64 718	33 023	
Kokku kohustused ja omakapital	326 441	322 482	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	44 738	44 738	9
Mitmesugused tegevuskulud	-365	-56	
Muud ärikulud	0	-16 691	11
Kokku ärikasum (-kahjum)	44 373	27 991	
Intressikulud	-12 678	-14 499	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	31 695	13 492	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	31 695	13 492	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	44 373	27 991	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	0	16 537	
Kokku korrigeerimised	0	16 537	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-3 964	0	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1 023	1 424	
Kokku rahavood äritegevusest	41 432	45 952	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-28 759	-32 357	
Makstud intressid	-12 678	-14 499	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-41 437	-46 856	
Kokku rahavood	-5	-904	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	8	912	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-5	-904	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3	8	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 556	256	16 719	19 531
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	13 492	13 492
31.12.2012	2 556	256	30 211	33 023
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	31 695	31 695
31.12.2013	2 556	256	61 906	64 718

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

KOKO Fund OÜ 2013. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Kõik välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud) ning välisvaluutas fikseeritud mittemonetaarsed varad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil (õiglase väärtuse meetodil kajastatavad kinnisvarainvesteeringud; bioloogilised varad; lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglane väärtus on usaldusväärselt hinnatav), hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse ametlikult kehtivate Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

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-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Muud ärikulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavate kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Hilisemad 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 hilisemad kulutused

(näiteks remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes.

Finantskohustused

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

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

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Äriseadustikule moodustatakse kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastasest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal kantakse reservi 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab vähemalt 1/10 kapitalist.

Reservkapitali saab kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei teha väljamakseid omanikele

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 kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt. 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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Pangakontod	3	8
Kokku raha	3	8

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	545	513
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	545	513

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2011	334 537
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-16 537
31.12.2012	318 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	0
31.12.2013	318 000

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	44 738	44 738
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-158	-153

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus muutunud võrreldes 2012.a lõpu seisuga.

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline laen	258 793	54 829	203 964	0	5%	EUR	2018
Pikaajalised laenud kokku	258 793	54 829	203 964	0			
Laenukohustused kokku	258 793	54 829	203 964	0			
	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline laen	287 552	57 676	215 486	14 390	5%	EUR	2019
Pikaajalised laenud kokku	287 552	57 676	215 486	14 390			
Laenukohustused kokku	287 552	57 676	215 486	14 390			

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	2 385	2 385	0	0	
Maksuvõlad	545	545	0	0	3
Kokku võlad ja ettemaksed	2 930	2 930	0	0	

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	1 394	1 394	0	0	
Maksuvõlad	513	513	0	0	3
Kokku võlad ja ettemaksed	1 907	1 907	0	0	

Lisa 7 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	48 906	23 867
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	13 000	6 344
Kokku tingimuslikud kohustused	61 906	30 211

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2	2
Osakute nimiväärtus on 1 278 euri.		

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	44 738	44 738
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	44 738	44 738
Kokku müügitulu	44 738	44 738
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ruumide rent	44 738	44 738
Kokku müügitulu	44 738	44 738

Lisa 10 Muud ärikulud

(eurodes)

	2013	2012
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	16 537
Trahhid, viivised ja hüvitised	0	154
Kokku muud ärikulud	0	16 691

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 438	261 178	4 474	288 946

2013	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	12 678	44 738
2012	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	14 499	44 738

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2014

KOKO FUND OÜ (registrikood: 11580963) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIVO KOTOV	Juhatuse liige	03.07.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	30 211
Aruandeaasta kasum (kahjum)	31 695
Kokku	61 906

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	30 211
Aruandeaasta kasum (kahjum)	31 695
Kokku	61 906

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	44738	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Raivo Kotov	37610116012	Eesti	1278 EUR
MANGO OÜ	11515457	Tartu mnt 84a-40, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1278 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6604060
Faks	+372 6604060
Mobiiltelefon	+372 56461700
E-posti aadress	koko@koko.ee