

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

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
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 10 Osakapital	11
Lisa 11 Müügitulu	11
Lisa 12 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	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 149 360 euri ja kasum majandustegevusest oli 330 326 euri. Ettevõtte juhatus on kahe liikmeline ja nende tööd juhatuses ei tasustatud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	24 069	1 454	2
Nõuded ja ettemaksed	152 436	49 212	3
Kokku käibevarad	176 505	50 666	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	6 053	0	5
Kinnisvarainvesteeringud	318 000	318 000	6
Materiaalsed põhivarad	1 425	0	7
Kokku põhivarad	325 478	318 000	
Kokku varad	501 983	368 666	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	37 407	234 416	8
Kokku lühiajalised kohustised	37 407	234 416	
Kokku kohustised	37 407	234 416	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	10
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	131 438	95 637	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	330 326	35 801	
Kokku omakapital	464 576	134 250	
Kokku kohustised ja omakapital	501 983	368 666	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	149 360	44 738	11
Muud äritulud	197 636	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-12 042	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-4 287	-169	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-188	0	7
Muud ärikulud	-8	0	
Ärikasum (kahjum)	330 471	44 569	
Intressikulud	0	-8 768	
Muud finantstulud ja -kulud	-145	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	330 326	35 801	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	330 326	35 801	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

KOKO Fund OÜ 2016. 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.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

2016.a. aastaaruande koostamisel on võrreldes eelmise aruandeperioodiga muudetud aruande esitusviisi. Varasema täismahus aastaaruande asemel on KOKO Fund OÜ 2016.a. aastaaruanne koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega lühendatud väikeettevõtja aruandena, mille tulemusena senise nelja põhiaruande (bilanss, kasumiaruanne, rahavoogude aruanne ja omakapitali muutuste aruanne) asemel sisaldab aastaaruanne kaht põhiaruannet (bilanss ja kasumiaruanne).

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha.

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 laenuid 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 kajastatavatel kinnisvarainvesteeringutelt 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 akumulieeritud 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 remondikuluseid 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

Finantskohustised

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 Eesti Vabariigi seadustele ei maksa Eesti ettevõtted tulumaksu jaotamata kasumilt. Iga-aastase kasumilt makstava tulumaksu asemel maksavad Eesti ettevõtted tulumaksu kasumi jaotamisel dividendidena. Sarnastel alustel maksustatakse kingitused, annetused, vastuvõtukulud, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksed ning siirdehinna korrigeerimised.

Kehtiv maksumäär on 20/80 väljamakstud netodividendist. Kuna tulumaksu tasutakse üksnes jaotatud kasumilt kassapõhiselt ei teki ajutisi erinevusi maksustamisväärtuste ning varade ja kohustuste bilansiise jääkväärtuse vahel, mis võiksid põhjustada edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustusi.

Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna ning bilansis eraldisena dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata perioodist, mille eest dividendid välja kuulutatakse või millal dividendid tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide reaalsele väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksimaalne tulumaksukohustus, mis tekiks, kui kogu vaba omakapital makstaks välja dividendidena, on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisas 7.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Pangakontod	24 069	1 454
Kokku raha	24 069	1 454

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	152 436	152 436	
Ostjatelt laekumata arved	152 436	152 436	13
Kokku nõuded ja ettemaksed	152 436	152 436	
	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	49 212	49 212	
Ostjatelt laekumata arved	49 212	49 212	13
Kokku nõuded ja ettemaksed	49 212	49 212	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	23 007	613
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	23 007	613

Maksuvõlad on toodud lisas 9.

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
	Agardh 339 AS	Norra	projekteerimine	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2015	Omandamine	31.12.2016
Agardh 339 AS	0	6 053	6 053
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	0	6 053	6 053

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Agardh 339 AS	100	24.11.2016	6 053

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2014	318 000
31.12.2015	318 000
31.12.2016	318 000

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	24 360	44 738
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-158	-158

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2015		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	1 613	1 613
Amortisatsioonikulu	-188	-188
31.12.2016		
Soetusmaksumus	1 613	1 613
Akumuleeritud kulum	-188	-188
Jääkmaksumus	1 425	1 425

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	14 400	14 400	13
Maksuvõlad	23 007	23 007	4
Kokku võlad ja ettemaksed	37 407	37 407	
	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	233 803	233 803	13
Maksuvõlad	613	613	4
Kokku võlad ja ettemaksed	234 416	234 416	

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	369 411	105 150
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	92 353	26 288
Kokku tingimuslikud kohustised	461 764	131 438

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2	2
Osakute nimiväärtus on 1 278 euri.		

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	149 360	44 738	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	149 360	44 738	
Kokku müügitulu	149 360	44 738	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Ruumide rent	24 360	44 738	
Arhitektuurialane konsultatsioon	125 000	0	
Kokku müügitulu	149 360	44 738	13

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	152 436	14 400	49 212	233 801

Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	12 000	149 360	8 768	44 738

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2017

KOKO FUND OÜ (registrikood: 11580963) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRUS KÕRESAAR	Juhatuse liige	03.09.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	131 438
Aruandeaasta kasum (kahjum)	330 326
Kokku	461 764

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	131 438
Aruandeaasta kasum (kahjum)	330 326
Kokku	461 764

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ehituslik insener-tehniline projekteerimine ja nõustamine	71121	125000	83.69%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	24360	16.31%	Ei

Osanikud

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

Sidevahendid

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