

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

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	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
Lisa 14 Bilansipäevajärgsed sündmused	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 157 130 eur ja kasum majandustegevusest oli 22 169 eur. Ettevõtte juhatus on kahe liikmeline ja nende tööd juhatuses ei tasustatud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	5 882	7 179	2
Nõuded ja ettemaksed	79 739	100 062	3
Kokku käibevarad	85 621	107 241	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	6 053	6 053	
Kinnisvarainvesteeringud	328 821	328 821	6
Materiaalsed põhivarad	24 745	29 582	7
Kokku põhivarad	359 619	364 456	
Kokku varad	445 240	471 697	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	19 338	67 964	8
Kokku lühiajalised kohustised	19 338	67 964	
Kokku kohustised	19 338	67 964	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	10
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	400 921	446 560	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	22 169	-45 639	
Kokku omakapital	425 902	403 733	
Kokku kohustised ja omakapital	445 240	471 697	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	157 130	106 965	11
Muud äritulud	2 117	15	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-128 217	-139 485	
Mitmesugused tegevuskulud	-3 102	-9 412	
Tööjõukulud	0	-1 561	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-4 837	-3 041	7
Muud ärikulud	-3	0	
Ärikasum (kahjum)	23 088	-46 519	
Intressitulud	0	896	
Intressikulud	-896	0	
Muud finantstulud ja -kulud	-23	-16	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	22 169	-45 639	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	22 169	-45 639	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

KOKO Fund OÜ 2019. 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 võikeetevõtjaks. 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)

	31.12.2019	31.12.2018
Pangakontod	5 882	7 179
Kokku raha	5 882	7 179

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	62 980	62 980	
Ostjatelt laekumata arved	62 980	62 980	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	690	690	4
Muud nõuded	4 022	4 022	
Viitlaekumised	4 022	4 022	13
Ettemaksed	12 047	12 047	
Tulevaste perioodide kulud	12 047	12 047	
Kokku nõuded ja ettemaksed	79 739	79 739	
	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	

Real Ostjate laekumata arved on kajastatud muuhulgas nõuded seotud osapoolte vastu summas 57 724 (31.12.18.a: 53 933) eur (lisa 13).

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	690	0	0	485
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	690	0	0	485

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

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
	Agardh 339 AS	Norra	projekteerimine	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2018	31.12.2019
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	
31.12.2017	328 821
31.12.2018	328 821
31.12.2019	328 821

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	139 130	106 965
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-128 217	-73 568

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Ehitised	Muud masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Kokku
31.12.2017				
Soetusmaksumus	0	0	1 613	1 613
Akumuleeritud kulum	0	0	-511	-511
Jääkmaksumus	0	0	1 102	1 102
Ostud ja parendused	17 893	1 952	11 676	31 521
Amortisatsioonikulu	-1 044	-228	-1 769	-3 041
31.12.2018				
Soetusmaksumus	17 893	1 952	13 289	33 134
Akumuleeritud kulum	-1 044	-228	-2 280	-3 552
Jääkmaksumus	16 849	1 724	11 009	29 582
Amortisatsioonikulu	-1 789	-390	-2 658	-4 837
31.12.2019				
Soetusmaksumus	17 893	1 952	13 289	33 134
Akumuleeritud kulum	-2 833	-618	-4 938	-8 389
Jääkmaksumus	15 060	1 334	8 351	24 745

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	5 570	5 570	13
Saadud ettemaksed	13 768	13 768	
Muud saadud ettemaksed	13 768	13 768	
Kokku võlad ja ettemaksed	19 338	19 338	
	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	

Real Võlad tarnijatele on kajastatud muuhulgas nõuded seotud osapoolte vastu summas 5 570 (31.12.18.a: 18 778) eur (lisa 13).

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

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	338 472	320 737
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	84 618	80 184
Kokku tingimuslikud kohustised	423 090	400 921

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2019 on 423 090 (31.12.2018: 400 921) eur. Alates 01.01.2020 ei saa ettevõtte soodusmääraga dividendidena välja maksta, sest 2018 ja 2019.a dividendide väljamaksmist ei toimunud.

Aruandekuupäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist on omanikule võimalik maksimaalselt dividendidena välja maksta 338 472 (31.12.2018: 320 737) eur ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaksukulu summas 84 618 (2018: 80 184) eur.

Lisa 10 Osakapital (eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2	2
Osakute nimiväärtus on 1 278 eur.		

Lisa 11 Müügitulu (eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	157 130	106 965
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	157 130	106 965
Kokku müügitulu	157 130	106 965
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ruumide rent	139 130	106 965
Projekteerimine	18 000	0
Kokku müügitulu	157 130	106 965

Real Müügitulu on kajastatud muuhulgas tehingud seotud osapooltega summas 104 570 (2018: 66 367) eur. Lisa 13.

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	0	1 167
Sotsiaalmaksud	0	394
Kokku tööjõukulud	0	1 561
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	0	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	0	1

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	61 746	10 578	82 705	49 981

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	41 472	104 570	85 604	66 367

Lisa 14 Bilansipäevajärgsed sündmused

Seose kujunenud olukorraga tuleks teha veel bilansipäevajärgsete sündmuste lisa ning kirjutada sinna järgmine tekst: 2020. aasta alguses kinnitati uue koronaviiruse (Covid-19) olemasolu ja praeguseks on see levinud üle kogu maailma, sealhulgas Eestisse, põhjustades probleeme ettevõtetele ja majandustegevusele. Etteõite käsitleb seda haiguspuhangut bilansipäevajärgseks mitte korrigeerivaks sündmuseks, mille mõju kajastatakse 2020. a finantsaruannetes. Kuna olukord on ebakindel ja kiiresti arenev, ei pea me otstarbekaks kvantitatiivse hinnangu andmist haiguspuhangu võimaliku mõju kohta ettevõttele.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.06.2020

KOKO FUND OÜ (registrikood: 11580963) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRUS KÕRESAAR	Juhatuse liige	29.09.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	400 921
Aruandeaasta kasum (kahjum)	22 169
Kokku	423 090

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	400 921
Aruandeaasta kasum (kahjum)	22 169
Kokku	423 090

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	139130	88.54%	Jah
Arhitektitegevused	71111	18000	11.46%	Ei

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