

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

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 5229797

e-posti aadress: andrus.kore@silikaatkinnisvara.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 Materiaalsed põhivarad	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad tarnijatele	9
Lisa 7 Müügitulu	10
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 9 Tööjõukulud	10
Lisa 10 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12

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. 2020. aastal valmis üürikortermaja ning üüritulu saadi summas 5 447 eurot.

Jaanus Rohula
Juhatuse liige

Andrus Kõre
Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	33 122	4 285	2
Nõuded ja ettemaksed	990	460 000	
Kokku käibevarad	34 112	464 285	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 261 756	0	3
Materiaalsed põhivarad	0	777 874	4
Kokku põhivarad	1 261 756	777 874	
Kokku varad	1 295 868	1 242 159	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	30 584	117 214	6
Kokku lühiajalised kohustised	30 584	117 214	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	833 850	820 850	5,10
Kokku pikaajalised kohustised	833 850	820 850	
Kokku kohustised	864 434	938 064	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	301 595	-237	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	127 339	301 832	
Kokku omakapital	431 434	304 095	
Kokku kohustised ja omakapital	1 295 868	1 242 159	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	5 447	0	7
Muud äritulud	274 452	460 000	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-101 273	-155 520	
Mitmesugused tegevuskulud	-234	-92	8
Tööjõukulud	-1 552	-2 328	9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-14 896	0	3
Ärikasum (kahjum)	161 944	302 060	
Intressitulud	13	0	
Intressikulud	-34 618	-228	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	127 339	301 832	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	127 339	301 832	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Koksvere Maja OÜ 2020. 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. Finantskohustusteks 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 osapoolele 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 perioodikuliks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

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 tulused. 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 dividende 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:

- emaettevõtte
- 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)

	31.12.2020	31.12.2019
SEB Pank	33 122	4 285
Kokku raha	33 122	4 285

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
Amortisatsioonikulu	-14 896	-14 896
Ümberliigitamised	1 276 652	1 276 652
31.12.2020		
Soetusmaksumus	1 276 652	1 276 652
Akumuleeritud kulum	-14 896	-14 896
Jääkmaksumus	1 261 756	1 261 756

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	5 447	0
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 268	0

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Lõpetamata projektid	
31.12.2018		
Soetusmaksumus	9 313	9 313
Jääkmaksumus	9 313	9 313
Ostud ja parendused	768 561	768 561
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused	768 561	768 561
31.12.2019		
Soetusmaksumus	777 874	777 874
Jääkmaksumus	777 874	777 874
Ostud ja parendused	498 778	498 778
Ümberliigitamised	-1 276 652	-1 276 652
Ümberliigitamised kinnisvarainvesteeringutega	-1 276 652	-1 276 652
31.12.2020		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen - Mangen PM OÜ	724 000		724 000		3%	euro	31.12.2025
Laen - OÜ Järve Kaubanduskeskus	100 000		100 000		3%	euro	27.12.2023
Laen - Mangen PM OÜ	9 850		9 850		6%	euro	31.12.2022
Pikaajalised laenud kokku	833 850		833 850				
Laenukohustised kokku	833 850		833 850				

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen - Mangen PM OÜ	326 000			326 000	3%	euro	31.12.2025
Laen - OÜ Järve Kaubanduskeskus	485 000		485 000		3%	euro	27.12.2023
Laen - Mangen PM OÜ	9 850		9 850		6%	euro	31.12.2022
Pikaajalised laenud kokku	820 850		494 850	326 000			
Laenukohustised kokku	820 850		494 850	326 000			

Lisa 6 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Hankijatele tasumata arved	568	117 214
Kokku võlad tarnijatele	568	117 214

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	5 447	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	5 447	0
Kokku müügitulu	5 447	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine	5 447	0
Kokku müügitulu	5 447	0

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Mitmesugused bürookulud	150	56
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	18
Riigilõivud	0	18
Muud	84	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	234	92

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	1 160	1 740
Sotsiaalmaksud	383	574
Pensionikulu	9	14
Kokku tööjõukulud	1 552	2 328
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	1	1

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Põhja-Sakala Vald
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	600	752 793	0	336 078
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	376	111 073	0	485 000

Laenud

2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtjad					
Mangeni PM OÜ laen	398 000		3%	euro	31.12.2025
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Järve Kaubanduskeskus OÜ		385 000	3%	euro	27.12.2023

2019	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtjad				
Mangeni PM OÜ laen	326 000	3%	euro	31.12.2025
Mangeni PM OÜ laen	3 000	6%	euro	31.12.2022
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Järve Kaubanduskeskus OÜ	485 000	3%	euro	27.12.2023

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020	2019
	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste müügid
Sidusettevõtjad	3 590	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 857	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 05.04.2021

KOKSVERE MAJA OÜ (registrikood: 14465547) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRUS KÕRE	Juhatuse liige	21.04.2021
JAANUS RAHULA	Juhatuse liige	27.04.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	301 595
Aruandeaasta kasum (kahjum)	127 339
Kokku	428 934
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	428 934
Kokku	428 934

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	5447	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5229797
E-posti aadress	andrus.kore@silikaatkinnisvara.ee