

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 30.04.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

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	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Laenukohustised	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Osakapital	12
Lisa 8 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

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

Aruandeaastal teostati investeeringuid kinnisvarainvesteeringutesse kokku summas 778 tuhat eurot. 2021. aastal soetati kinnistu aadressil Kokasauna põik 1, Tännassilma küla, Saku vald pikaajaliseks kinnisvara arendustegevuseks. Samuti sõlmiti projekteerimise ja ehituse töövõtuleping eelnimetatud kinnistule stock-office tüüpi äri- ja laohoone rajamiseks.

2021. aastal ettevõttel müügitulu puudus ja puhaskahjumiks kujunes 20 tuhat eurot. Seisuga 31.12.2021 oli ettevõttel rahalisi vahendeid 228 tuhat eurot ja omakapital oli miinus 18 tuhat eurot.

2021. aasta lõpu seisuga ei vastanud ettevõtte netovara seaduses sätestatud nõuetele. Nimetatud puudus on plaanis kõrvaldada vabatahtlike reservide moodustamise kaudu ettevõtte omakapitali koosseisus. Juhatuse hinnangul on ettevõtte võimeline täitma kõik oma kohustused mitteseotud komandate osapoolte ees ja tegemist on jätkusuutliku äriühinguga.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	30.04.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	227 983	2 500	
Nõuded ja ettemaksed	10 159	0	2
Kokku käibevarad	238 142	2 500	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	777 797	0	4
Kokku põhivarad	777 797	0	
Kokku varad	1 015 939	2 500	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	44 056	0	6
Kokku lühiajalised kohustised	44 056	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	989 394	0	5
Kokku pikaajalised kohustised	989 394	0	
Kokku kohustised	1 033 450	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	7
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-20 011	0	
Kokku omakapital	-17 511	2 500	
Kokku kohustised ja omakapital	1 015 939	2 500	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	30.04.2021 - 31.12.2021
Mitmesugused tegevuskulud	-2 954
Ärikasum (kahjum)	-2 954
Intressitulud	4
Intressikulud	-17 061
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-20 011
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-20 011

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	30.04.2021 - 31.12.2021	30.04.2021 - 30.04.2021	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-2 954	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-10 158	0	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	43 133	0	
Makstud intressid	-1 945	0	
Kokku rahavood äritegevusest	28 076	0	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-777 797	0	4
Laekunud intressid	4	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-777 793	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	975 200	0	
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	2 500	7
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	975 200	2 500	
Kokku rahavood	225 483	2 500	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 500	0	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	225 483	2 500	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	227 983	2 500	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
30.04.2021	0	0	0
Emiteeritud osakapital	2 500	0	2 500
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

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 osapoolele 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 tagasimaksud 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 ebatõenäolistest 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 kasutusea objektiks ning seda ei amortiseerita.

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatud ehitiste kasulikuks elueaks loetakse olenevalt objektist 10-50 aastat.

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 kulusi. 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 õiglases väärtuses (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 osutamisega seotud kulu on määratav.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus 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 20% (20/80 netoväljamaksest). Alates 2019. aastast rakendus regulaarselt makstavatele dividendidele madalam maksumäär 14% (14/86 netoväljamaksest). Sealjuures kohaldus 2021. aastal madalam maksumäär nendele makstavatele dividendidele, mille summa moodustas kuni 1/3 aastatel 2018-2020 jaotatud ja maksustatud netodividendidest (2020. aastal rakendus madalam maksumäär nendele makstavatele dividendidele, mille summa moodustas kuni 1/3 aastatel 2018-2019 jaotatud ja maksustatud netodividendidest). Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse 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 erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid 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)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	3 318	3 318	
Ostjatelt laekumata arved	3 318	3 318	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5 932	5 932	3
Võlad seotud osapooltele	909	909	8
Kokku nõuded ja ettemaksed	10 159	10 159	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021	30.04.2021
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	5 932	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	5 932	0

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
30.04.2021			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0
Ostud ja parendused	470 965	306 832	777 797
31.12.2021			
Soetusmaksumus	470 965	306 832	777 797
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	470 965	306 832	777 797

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	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% + 6k EURIBOR	EUR	25.08.2023	
Laenud olulise osalusega juriidilistelt isikutelt	989 394	0	0	989 394	6,0% + 6k EURIBOR	EUR	01.01.2027	8
Pikaajalised laenud kokku	989 394	0	0	989 394				
Laenukohustised kokku	989 394	0	0	989 394				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2021	30.04.2021
Maa	470 965	0
Muud varad	306 832	0
Kokku	777 797	0

Pangalt saadud investeeringislaenu (laenulimiit 1 795 000 eurot, millest seisuga 31.12.2021 kasutatud 0 eurot) tagatiseks on I järjekorra hüpoteek kinnistule (registriosa 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 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	2 350	2 350	
Võlad seotud osapooltele	34 149	34 149	8
Muud võlad	922	922	
Intressivõlad	922	922	
Saadud tagatisrahad	6 635	6 635	
Kokku võlad ja ettemaksed	44 056	44 056	

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	30.04.2021
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	3	3
Ettevõtte osakapital jaguneb kolmeks osaks nimiväärtustega 926 eurot, 833 eurot ja 741 eurot (30.04.2021: kolmeks osaks nimiväärtustega 926 eurot, 833 eurot ja 741 eurot).		

Seisuga 31.12.2021 ei vastanud ettevõtte netovara seaduses sätestatud nõuetele. Nimetatud puudus on plaanis kõrvaldada vabatahtlike reservide moodustamise kaudu ettevõtte omakapitali koosseisus. Juhatuse hinnangul on ettevõtte võimeline täitma kõik oma kohustused mitteseotud komandate osapoolte ees ja tegemist on jätkusuutliku äriühinguga.

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	30.04.2021 - 31.12.2021	30.04.2021 - 30.04.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	909	0	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	909	0	
Laenukohustised			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	989 394	0	5
Kokku laenukohustised	989 394	0	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	34 149	0	6
Kokku võlad ja ettemaksed	34 149	0	

LAENUKOHUSTISED	30.04.2021	Saadud laenud	30.04.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	975 200	989 394	14 194	5
Kokku laenukohustised	0	975 200	989 394	14 194	

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

OSTETUD	30.04.2021 - 31.12.2021	
	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	769 653
Kokku ostetud	0	769 653

Aruandeaastal olulise osalusega juriidilisest isikust omanikelt saadud laenudelt arvestatud intressikulu kokku summas 14 194 eurot kapitaliseeriti aruandeperioodi lõpu seisuga laenude põhiosadele otsa.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.02.2022

Kokasauna Äripark OÜ (registrikood: 16219982) 30.04.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IMRE HOHENSEE	Juhatuse liige	25.02.2022

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-20 011
Kokku	-20 011
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-20 011
Kokku	-20 011

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