

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2022

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2022

**ärinimi:** KOKO FUND OÜ

**registrikood:** 11580963

**tänavatalu nimi,** Tartu mnt 84a  
**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthumber:** 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   | 10 |
| Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad   | 10 |
| Lisa 6 Muud nõuded                        | 10 |
| Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud           | 11 |
| Lisa 8 Materiaalsed põhivarad             | 11 |
| Lisa 9 Laenukohustised                    | 12 |
| Lisa 10 Võlad ja ettemaksed               | 13 |
| Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad | 13 |
| Lisa 12 Osakapital                        | 14 |
| Lisa 13 Müügitulu                         | 14 |
| Lisa 14 Seotud osapooled                  | 14 |
| Aruande allkirjad                         | 16 |

## Tegevusaruanne

KOKO FUND OÜ on 2009. aastal loodud ärikinnisvara haldusega tegelev ettevõtte. KOKO FUND OÜ omab ja rendib välja bürooruume Tartu mnt.84a hoones. Haldusteenust osutati kvaliteetselt ja tõrgeteta, edasiseks sihiks on korraliku teenuse osutamine.

Ettevõtte käive oli aruandeaastal 245 088 (2020.a. 109 526) eur ja kasum majandustegevusest oli 2 463(2020.a. kahjum 33 013) eur. Ettevõtte juhatus on kahe liikmeline ja nende tööd juhatuses ei tasustatud.

Aastal 2021 teostas ettevõtte suuremaid remondi- ja parendustöid aadressil Tartu mnt 84a. Remonditööde käigus sai Tartu mnt 84a uue köögi ja büroopinnad värskema ilme.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2022       | 31.12.2021       |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|
| Varad                                        |                  |                  |
| Käibevarad                                   |                  |                  |
| Raha                                         | 2 707            | 56 395           |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 313 498          | 75 388           |
| Varud                                        | 4                | 0                |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>316 209</b>   | <b>131 783</b>   |
| Põhivarad                                    |                  |                  |
| Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse | 6 053            | 6 053            |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 21 447           | 192 894          |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 1 907 000        | 1 907 000        |
| Materiaalsed põhivarad                       | 127 285          | 157 285          |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>2 061 785</b> | <b>2 263 232</b> |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>2 377 994</b> | <b>2 395 015</b> |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |
| Kohustised                                   |                  |                  |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |
| Laenukohustised                              | 262 186          | 97 483           |
| Võlad ja ettemaksed                          | 53 646           | 41 145           |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>315 832</b>   | <b>138 628</b>   |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                  |
| Laenukohustised                              | 1 569 581        | 1 861 034        |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>1 569 581</b> | <b>1 861 034</b> |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>1 885 413</b> | <b>1 999 662</b> |
| Omakapital                                   |                  |                  |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 556            | 2 556            |
| Kohustuslik reservkapital                    | 256              | 256              |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 392 541          | 390 077          |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 97 228           | 2 464            |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>492 581</b>   | <b>395 353</b>   |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>2 377 994</b> | <b>2 395 015</b> |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2022           | 2021          |
|---------------------------------------------|----------------|---------------|
| Müügitulu                                   | 372 696        | 245 088       |
| Muud äritulud                               | 0              | 5             |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -171 227       | -141 484      |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -4 112         | -19 502       |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -37 858        | -18 296       |
| Muud ärikulud                               | -451           | 0             |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>159 048</b> | <b>65 811</b> |
| Intressitulud                               | 0              | 2 732         |
| Intressikulud                               | -71 521        | -63 843       |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 9 701          | -2 236        |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>97 228</b>  | <b>2 464</b>  |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>97 228</b>  | <b>2 464</b>  |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

KOKO Fund OÜ 2022. 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 väikeettevõtjaks. 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 aktsiastest 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 kajastatavatelt 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 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. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- d. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2022   | 31.12.2021    |
|-------------------|--------------|---------------|
| Pangakontod       | 2 707        | 56 395        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>2 707</b> | <b>56 395</b> |



## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 31.12.2022     | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |
|------------------------------------|----------------|----------------------------------|---------------------|
|                                    |                | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul |
| Nõuded ostjate vastu               | 123 525        | 123 525                          | 0                   |
| Ostjatelt laekumata arved          | 123 525        | 123 525                          | 0                   |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 717            | 717                              |                     |
| Laenunõuded                        | 203 924        | 182 477                          | 21 447              |
| Muud nõuded                        | 6 612          | 6 612                            | 0                   |
| Intressinõuded                     | 627            | 627                              | 0                   |
| Viitlaekumised                     | 5 985          | 5 985                            | 0                   |
| Ettemaksed                         | 167            | 167                              | 0                   |
| Tulevaste perioodide kulud         | 167            | 167                              | 0                   |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>334 945</b> | <b>313 498</b>                   | <b>21 447</b>       |

  

|                                    | 31.12.2021     | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |
|------------------------------------|----------------|----------------------------------|---------------------|
|                                    |                | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul |
| Nõuded ostjate vastu               | 36 234         | 36 234                           | 0                   |
| Ostjatelt laekumata arved          | 36 234         | 36 234                           | 0                   |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 4 434          | 4 434                            | 0                   |
| Laenunõuded                        | 216 841        | 23 947                           | 192 894             |
| Muud nõuded                        | 5 373          | 5 373                            | 0                   |
| Intressinõuded                     | 133            | 133                              | 0                   |
| Viitlaekumised                     | 5 240          | 5 240                            | 0                   |
| Ettemaksed                         | 5 400          | 5 400                            | 0                   |
| Tulevaste perioodide kulud         | 5 400          | 5 400                            | 0                   |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>268 282</b> | <b>75 388</b>                    | <b>192 894</b>      |

Real Ostjate laekumata arved on kajastatud muuhulgas nõuded seotud osapoolte vastu summas 114 269 (31.12.21.a: 32 005) eur (lisa 14).

Aruandeprioodil on antud seotud osapooltele laenu 10 000 eur ja tagastatud laenu 22 917 eur seotud osapooltele (lisa 14).

## Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2022 |               | 31.12.2021   |           |
|-----------------------------------------------|------------|---------------|--------------|-----------|
|                                               | Ettemaks   | Maksuvõlg     | Ettemaks     | Maksuvõlg |
| Käibemaks                                     | 0          | 20 406        | 4 434        | 0         |
| Ettemaksukonto jääk                           | 717        |               | 0            |           |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>717</b> | <b>20 406</b> | <b>4 434</b> | <b>0</b>  |

Maksude ettemaksed on toodud lisas 3.

## Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon |                        |            |                 |                  |            |
|--------------------------------------------------------|------------------------|------------|-----------------|------------------|------------|
| Tütarettevõtja registrikood                            | Tütarettevõtja nimetus | Asukohamaa | Põhitegevusala  | Osaluse määr (%) |            |
|                                                        |                        |            |                 | 31.12.2021       | 31.12.2022 |
|                                                        | Agardh 339 AS          | Norra      | projekteerimine | 100              | 100        |

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:             |              |              |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Tütarettevõtja nimetus                                                | 31.12.2021   | 31.12.2022   |
| Agardh 339 AS                                                         | 6 053        | 6 053        |
| <b>Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus</b> | <b>6 053</b> | <b>6 053</b> |

## Lisa 6 Muud nõuded

(eurodes)

|                          | 31.12.2022   | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |
|--------------------------|--------------|-----------------------------------|---------------------|
|                          |              | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |
| Intressinõuded           | 627          | 627                               | 0                   |
| Viitlaekumised           | 5 985        | 5 985                             | 0                   |
| <b>Kokku muud nõuded</b> | <b>6 612</b> | <b>6 612</b>                      | <b>0</b>            |

  

|                          | 31.12.2021   | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |
|--------------------------|--------------|-----------------------------------|---------------------|
|                          |              | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |
| Intressinõuded           | 133          | 133                               | 0                   |
| Viitlaekumised           | 5 240        | 5 240                             | 0                   |
| <b>Kokku muud nõuded</b> | <b>5 373</b> | <b>5 373</b>                      | <b>0</b>            |

## Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod |           |
|-------------------------|-----------|
|                         |           |
| <b>31.12.2020</b>       | 1 907 000 |
| <b>31.12.2021</b>       | 1 907 000 |
| <b>31.12.2022</b>       | 1 907 000 |

|                                                 | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|-------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 372 696     | 245 088     |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | -171 228    | -141 484    |

## Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                     |          |                         |                             | Kokku   |
|---------------------|----------|-------------------------|-----------------------------|---------|
|                     | Ehitised | Muud masinad ja seadmed | Muud materiaalsed põhivarad |         |
| <b>31.12.2020</b>   |          |                         |                             |         |
| Soetusmaksumus      | 0        | 1 952                   | 163 289                     | 165 241 |
| Akumuleeritud kulum | 0        | -1 008                  | -8 846                      | -9 854  |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 0        | 944                     | 154 443                     | 155 387 |
|                     |          |                         |                             |         |
| Ostud ja parendused |          | 15 529                  | 4 665                       | 20 194  |
| Amortisatsioonikulu |          | -749                    | -17 547                     | -18 296 |
|                     |          |                         |                             |         |
| <b>31.12.2021</b>   |          |                         |                             |         |
| Soetusmaksumus      | 0        | 17 481                  | 167 954                     | 185 435 |
| Akumuleeritud kulum | 0        | -1 757                  | -26 393                     | -28 150 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 0        | 15 724                  | 141 561                     | 157 285 |
|                     |          |                         |                             |         |
| Ostud ja parendused |          |                         | 7 857                       | 7 857   |
| Amortisatsioonikulu |          | -3 496                  | -34 361                     | -37 857 |
|                     |          |                         |                             |         |
| <b>31.12.2022</b>   |          |                         |                             |         |
| Soetusmaksumus      |          | 17 481                  | 175 811                     | 193 292 |
| Akumuleeritud kulum |          | -5 253                  | -60 754                     | -66 007 |
| <b>Jääkmaksumus</b> |          | 12 228                  | 115 057                     | 127 285 |

## Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

|                                                                              | 31.12.2022 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                        |             | Intressimäär            | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|------------------------|-------------|-------------------------|-------------|-------------|
|                                                                              |            | 12 kuu<br>jooksul                 | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta |                         |             |             |
| Lühiajalised laenud                                                          |            |                                   |                        |             |                         |             |             |
| Lühiajalised laenud 37947                                                    | 81 586     | 81 586                            |                        |             | 3,5% + 6 kuu<br>EURIBOR | EUR         | 2025        |
| Lühiajalised laenud 45320                                                    | 30 600     | 30 600                            |                        |             | 4% + 6 kuu<br>EURIBOR   | EUR         |             |
| Lühiajaline pangalaen 45322 Motor 2021/2022 laen                             | 150 000    | 150 000                           |                        |             | 5% + 6 kuu<br>EURIBOR   | EUR         |             |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b>                                             | 262 186    | 262 186                           |                        |             |                         |             |             |
| Pikaajalised laenud                                                          |            |                                   |                        |             |                         |             |             |
| Pikaajalised laenud 37947                                                    | 1 569 581  |                                   | 1 569 581              |             | 3,5% + 6 kuu<br>EURIBOR | EUR         |             |
| Pikaajaline pangalaen 45320                                                  |            |                                   | 0                      |             | -                       | -           |             |
| nverteeritavad võlakohustused Tartu mnt 84a soetamiseks 37947                |            |                                   | 0                      |             | -                       | -           |             |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b>                                             | 1 569 581  |                                   | 1 569 581              |             |                         |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>                                                 | 1 831 767  | 262 186                           | 1 569 581              |             |                         |             |             |
|                                                                              |            |                                   |                        |             |                         |             |             |
|                                                                              | 31.12.2021 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                        |             | Intressimäär            | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|                                                                              |            | 12 kuu<br>jooksul                 | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta |                         |             |             |
| Lühiajalised laenud                                                          |            |                                   |                        |             |                         |             |             |
| Lühiajalised laenud 37947                                                    | 97 483     | 97 483                            |                        |             | 3,5% + 6 kuu<br>EURIBOR | EUR         | 2025        |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b>                                             | 97 483     | 97 483                            |                        |             |                         |             |             |
| Pikaajalised laenud                                                          |            |                                   |                        |             |                         |             |             |
| Pikaajalised laenud 37947                                                    | 1 651 034  | 0                                 | 1 651 034              |             | 3,5% + 6 kuu<br>EURIBOR | EUR         |             |
| Pikaajaline pangalaen 45320                                                  | 60 000     | 0                                 | 60 000                 |             | 4% + 6 kuu<br>EURIBOR   |             |             |
| Pikaajalised konverteeritavad võlakohustused Tartu mnt 84a soetamiseks 37947 | 150 000    |                                   | 150 000                |             | 5% + 6 kuu<br>EURIBOR   | EUR         |             |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b>                                             | 1 861 034  | 0                                 | 1 861 034              |             |                         |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>                                                 | 1 958 517  | 97 483                            | 1 861 034              |             |                         |             |             |

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

|  | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|--|------------|------------|
|  |            |            |

|              |                  |                  |
|--------------|------------------|------------------|
| Ehitised     | 1 907 000        | 1 907 000        |
| <b>Kokku</b> | <b>1 907 000</b> | <b>1 907 000</b> |

## Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2022    | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|---------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 27 192        | 27 192         |
| Maksuvõlad                       | 20 406        | 20 406         |
| Saadud ettemaksed                | 6 048         | 6 048          |
| Muud saadud ettemaksed           | 6 048         | 6 048          |
| Muud võlad                       |               | 0              |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>53 646</b> | <b>53 646</b>  |
|                                  | 31.12.2021    | 12 kuu jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 29 097        | 29 097         |
| Saadud ettemaksed                | 12 048        | 12 048         |
| Muud saadud ettemaksed           | 12 048        | 12 048         |
| Muud võlad                       |               | 0              |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>41 145</b> | <b>41 145</b>  |

Real Võlad tarnijatele on kajastatud muuhulgas nõuded seotud osapoolte vastu summas 4 289 (31.12.21.a: 641) eur (lisa 14).

## Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

|                                             | 31.12.2022     | 31.12.2021     |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Tingimuslikud kohustised                    |                |                |
| Võimalikud dividendid                       | 391 815        | 314 033        |
| Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt | 97 954         | 78 508         |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>       | <b>489 769</b> | <b>392 541</b> |

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2022 on 489 769 (31.12.2021: 392 541) eur. Alates 01.01.2022 ei saa ettevõtte soodusmääraga dividendidena välja maksta, sest 2018-2022.a dividendide väljamaksmist ei toimunud.

Aruandekuupäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist on omanikule võimalik maksimaalselt dividendidena välja maksta 391 815 (31.12.2021: 314 033) eur ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaksukulu summas 97 954 (2021: 78 508) eur.

## Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

|                                   | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|-----------------------------------|------------|------------|
| Osakapital                        | 2 556      | 2 556      |
| Osade arv (tk)                    | 2          | 2          |
| Osakute nimiväärtus on 1 278 eur. |            |            |

## Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2022           | 2021           |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                |                |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                |                |
| Eesti                                       | 372 696        | 245 088        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>372 696</b> | <b>245 088</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>372 696</b> | <b>245 088</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                |                |
| Ruumide rent                                | 372 696        | 245 088        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>372 696</b> | <b>245 088</b> |

Real Müügitulu on kajastatud muuhulgas tehingud seotud osapooltega summas 176 126 (2021: 85 572) eur. Lisa 14.

## Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED                                                                                                                     | 31.12.2022     | 31.12.2021    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                      |                |               |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 302 731        | 55 952        |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                | <b>302 731</b> | <b>55 952</b> |
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                       |                |               |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 4 289          | 641           |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                 | <b>4 289</b>   | <b>641</b>    |

| PIKAAJALISED                                                                                                                     | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                      |            |            |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 21 447     | 192 894    |

|                                   |               |                |
|-----------------------------------|---------------|----------------|
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>21 447</b> | <b>192 894</b> |
|-----------------------------------|---------------|----------------|

| <b>ANTUD LAENUD</b>                                                                                                              | <b>31.12.2020</b> | <b>Antud laenud</b> | <b>Antud laenude tagasimaksed</b> | <b>31.12.2021</b> | <b>Perioodi arvestatud intress</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------|-----------------------------------|-------------------|------------------------------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 86 500            | 150 000             | 19 660                            | 216 840           | 2 727                              |
| <b>Kokku antud laenud</b>                                                                                                        | <b>86 500</b>     | <b>150 000</b>      | <b>19 660</b>                     | <b>216 840</b>    | <b>2 727</b>                       |

| <b>ANTUD LAENUD</b>                                                                                                              | <b>31.12.2021</b> | <b>Antud laenud</b> | <b>Antud laenude tagasimaksed</b> | <b>31.12.2022</b> | <b>Perioodi arvestatud intress</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------|-----------------------------------|-------------------|------------------------------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 216 840           | 15 986              | 22 917                            | 209 909           | 627                                |
| <b>Kokku antud laenud</b>                                                                                                        | <b>216 840</b>    | <b>15 986</b>       | <b>22 917</b>                     | <b>209 909</b>    | <b>627</b>                         |

| <b>MÜÜDUD</b>                                                                                                                    | <b>2022</b>   |                 | <b>2021</b>   |                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|
|                                                                                                                                  | <b>Kaubad</b> | <b>Teenused</b> | <b>Kaubad</b> | <b>Teenused</b> |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad |               | 176 126         |               | 85 572          |
| <b>Kokku müüdnud</b>                                                                                                             |               | <b>176 126</b>  |               | <b>85 572</b>   |

| <b>OSTETUD</b>                                                                                                                   | <b>2022</b>   |                 | <b>2021</b>   |                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|
|                                                                                                                                  | <b>Kaubad</b> | <b>Teenused</b> | <b>Kaubad</b> | <b>Teenused</b> |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0             | 4 289           | 2 620         | 2 986           |
| <b>Kokku ostetud</b>                                                                                                             | <b>0</b>      | <b>4 289</b>    | <b>2 620</b>  | <b>2 986</b>    |

## Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2023

**KOKO FUND OÜ (registrikood: 11580963) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| RAIVO KOTOV        | Juhatuse liige     | 30.06.2023           |

## Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud



## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2022     |
|----------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 392 541        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 97 228         |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>489 769</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                              | 31.12.2022     |
|----------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 392 541        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 97 228         |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>489 769</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 372696          | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|----------------|-------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| MANGO OÜ       | 11515457                                  | Eesti             | 1278 EUR<br>(Lihtomand)      |
| Raivo Kotov    | 37610116012                               | Eesti             | 1278 EUR<br>(Lihtomand)      |

## Sidevahendid

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