

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: KOKO FUND OÜ

registrikood: 11580963

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Tartu mnt 84a

postisihthnumber: 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 Laenukohustised	12
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 11 Osakapital	13
Lisa 12 Müügitulu	14
Lisa 13 Tööjõukulud	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 302 181 (2022.a. 372 696) eur ja kasum majandustegevusest oli 7 168 (2022.a. 97 228) eur. Ettevõtte juhatus on kahe liikmeline ja nende tööd juhatuses ei tasustatud.

Järgneval majandusaastal on plaanis jätkata samal tegevusalal.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	4 355	2 707	2
Nõuded ja ettemaksed	275 176	313 498	3
Varud	0	4	
Kokku käibevarad	279 531	316 209	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	6 053	6 053	
Nõuded ja ettemaksed	0	21 447	3
Kinnisvarainvesteeringud	1 907 000	1 907 000	6
Materiaalsed põhivarad	109 183	127 285	7
Kokku põhivarad	2 022 236	2 061 785	
Kokku varad	2 301 767	2 377 994	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	95 928	262 186	8
Võlad ja ettemaksed	32 436	53 646	9
Kokku lühiajalised kohustised	128 364	315 832	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 673 654	1 569 581	8
Kokku pikaajalised kohustised	1 673 654	1 569 581	
Kokku kohustised	1 802 018	1 885 413	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	11
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	489 769	392 541	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 168	97 228	
Kokku omakapital	499 749	492 581	
Kokku kohustised ja omakapital	2 301 767	2 377 994	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	302 181	372 696	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-135 972	-171 227	
Mitmesugused tegevuskulud	-7 966	-4 112	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-38 786	-37 858	
Muud ärikulud	-113	-451	
Ärikasum (kahjum)	119 344	159 048	
Intressikulud	-122 136	-71 521	
Muud finantstulud ja -kulud	9 960	9 701	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	7 168	97 228	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 168	97 228	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

KOKO Fund OÜ 2023. 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.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtjateks loetakse ettevõtte, 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 võimaline 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 vähendamisenä.

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 laekuvas 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.

Hilisemad 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 hilisemad 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 remondikulud 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 ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest 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)

	31.12.2023	31.12.2022
Pangakontod	4 355	2 707
Kokku raha	4 355	2 707

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	9 613	9 613	0
Ostjatelt laekumata arved	9 613	9 613	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0	0
Laenunõuded	254 192	254 192	0
Muud nõuded	11 055	11 055	0
Intressinõuded	4 353	4 353	0
Viitlaekumised	6 702	6 702	0
Ettemaksed	316	316	0
Tulevaste perioodide kulud	316	316	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	275 176	275 176	0

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud 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	0
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
Kokku nõuded ja ettemaksed	334 945	313 498	21 447

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	248	0	20 406
Ettemaksukonto jääk	0		717	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	248	717	20 406

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
	Agardh 339 AS	Norra	projekteerimine	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2022	31.12.2023
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	
31.12.2021	1 907 000
31.12.2022	1 907 000
31.12.2023	1 907 000

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	302 181	372 696
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-135 972	-171 228

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2021			
Soetusmaksumus	17 481	167 954	185 435
Akumuleeritud kulum	-1 757	-26 393	-28 150
Jääkmaksumus	15 724	141 561	157 285
Ostud ja parendused		7 857	7 857
Amortisatsioonikulu	-3 496	-34 361	-37 857
31.12.2022			
Soetusmaksumus	17 481	175 811	193 292
Akumuleeritud kulum	-5 253	-60 754	-66 007
Jääkmaksumus	12 228	115 057	127 285
Ostud ja parendused	0	20 684	20 684
Amortisatsioonikulu	-3 268	-35 518	-38 786
31.12.2023			
Soetusmaksumus	17 481	196 495	213 976
Akumuleeritud kulum	-8 521	-96 272	-104 793
Jääkmaksumus	8 960	100 223	109 183

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Lühiajalised laenud 45320	0	0			4% + 6 kuu EURIBOR	
Lühiajaline pangalaen 45322 Motor 2021/2022 laen	0	0			5% + 6 kuu EURIBOR	
Pikaajalised laenud						
Pikaajalised laenud 37947	1 569 582	82 487	1 487 095		3,5% + 6 kuu EURIBOR	EUR
Pikaajaline laen 61181	200 000	13 441	186 559			EUR
Pikaajalised laenud kokku	1 769 582	95 928	1 673 654			
Laenukohustised kokku	1 769 582	95 928	1 673 654			

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Lühiajalised laenud 45320	30 600	30 600			4% + 6 kuu EURIBOR	EUR
Lühiajaline pangalaen 45322 Motor 2021/2022 laen	150 000	150 000			5% + 6 kuu EURIBOR	EUR
Lühiajalised laenud kokku	180 600	180 600				
Pikaajalised laenud						
Pikaajalised laenud 37947	1 651 167	81 586	1 569 581		3,5% + 6 kuu EURIBOR	EUR
Pikaajaline laen 61181	0	0	0			
Pikaajalised laenud kokku	1 651 167	81 586	1 569 581			
Laenukohustised kokku	1 831 767	262 186	1 569 581			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2023	31.12.2022
Ehitised	2 833 000	1 907 000
Kokku	2 833 000	1 907 000

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	26 974	26 974
Maksuvõlad	248	248
Saadud ettemaksed	4 848	4 848
Muud saadud ettemaksed	4 848	4 848
Muud võlad	366	366
Kokku võlad ja ettemaksed	32 436	32 436
	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	0
Kokku võlad ja ettemaksed	53 646	53 646

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 138 350	391 815
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	284 587	97 954
Kokku tingimuslikud kohustised	1 422 937	489 769

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	302 181	372 696
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	302 181	372 696
Kokku müügitulu	302 181	372 696
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ruumide rent	302 181	372 696
Kokku müügitulu	302 181	372 696

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	254 379	302 731
Kokku nõuded ja ettemaksed	254 379	302 731
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 983	4 289
Kokku võlad ja ettemaksed	7 983	4 289

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	21 447
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	21 447

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
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
Kokku antud laenud	216 840	15 986	22 917	209 909	627

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	209 909	205 000	160 717	390 177	4 152
Kokku antud laenud	209 909	205 000	160 717	390 177	4 152

MÜÜDUD	2023	2022	
	Teenused	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	121 151		176 126
Kokku müüdud	121 151		176 126

OSTETUD	2023	2022	
	Teenused	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	11 374		4 289
Kokku ostetud	11 374	0	4 289

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale ei ole arvestatud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.07.2024

KOKO FUND OÜ (registrikood: 11580963) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRUS KÕRESAAR	Juhatuse liige	09.07.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	489 769
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 168
Kokku	496 937

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	489 769
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 168
Kokku	496 937

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	302181	100.00%	Jah