

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: KOKSVERE MAJA OÜ

registrikood: 14465547

postiaadress: Viljandi maakond, Põhja-Sakala vald, Kõo küla, Aini
postisihthnumber: 70501

telefon: +372 5293457

e-posti aadress: Maarika.Susi@k-agro.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 Laenukohustised	8
Lisa 5 Võlad tarnijatele	8
Lisa 6 Müügitulu	8
Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud	9
Lisa 8 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	10

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. Üürikortermaja valmis 2020. aastal. Üüritulu saadi 2024. aastal summas 14 490 eurot (2023. aastal 13 166 eurot).

Jaanus Rahula
Juhatuse liige

Maarika Susi
Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	28 935	18 496	2
Nõuded ja ettemaksed	1 831	1 623	
Kokku käibevarad	30 766	20 119	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 159 624	1 185 157	3
Kokku põhivarad	1 159 624	1 185 157	
Kokku varad	1 190 390	1 205 276	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	942	1 165	5
Kokku lühiajalised kohustised	942	1 165	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	810 000	810 000	4
Võlad ja ettemaksed	116 333	92 033	4
Kokku pikaajalised kohustised	926 333	902 033	
Kokku kohustised	927 275	903 198	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	299 578	341 256	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-38 963	-41 678	
Kokku omakapital	263 115	302 078	
Kokku kohustised ja omakapital	1 190 390	1 205 276	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	14 969	13 766	6
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 623	-4 842	
Mitmesugused tegevuskulud	-477	-409	7
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-25 533	-25 533	3
Ärikasum (kahjum)	-14 664	-17 018	
Intressitulud	1	3	
Intressikulud	-24 300	-24 663	9
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-38 963	-41 678	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-38 963	-41 678	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Koksvere Maja OÜ 2024. 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. Finantskohustisteks 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 osapoolale 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 perioodikuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 5000

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 tulusid. 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 dividendide 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:

- ematettevõtte
- osahingu juhatus
- osahingu 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)

	31.12.2024	31.12.2023
SEB Pank	28 935	18 496
Kokku raha	28 935	18 496

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2022		
Soetusmaksumus	1 276 652	1 276 652
Akumuleeritud kulum	-65 962	-65 962
Jääkmaksumus	1 210 690	1 210 690
Amortisatsioonikulu	-25 533	-25 533
31.12.2023		
Soetusmaksumus	1 276 652	1 276 652
Akumuleeritud kulum	-91 495	-91 495
Jääkmaksumus	1 185 157	1 185 157
Amortisatsioonikulu	-25 533	-25 533
31.12.2024		
Soetusmaksumus	1 276 652	1 276 652
Akumuleeritud kulum	-117 028	-117 028
Jääkmaksumus	1 159 624	1 159 624

	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	14 490	13 166
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	3 407	4 360

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen - Mangen PM OÜ	810 000			810 000	3%	euro	08.05.2030	9
Pikaajalised laenud kokku	810 000			810 000				
Laenukohustised kokku	810 000			810 000				

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen - Mangen PM OÜ	810 000			810 000	3%	euro	31.12.2025	9
Pikaajalised laenud kokku	810 000			810 000				
Laenukohustised kokku	810 000			810 000				

Lisa 5 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Hankijatele tasumata arved	922	1 145
Seotud osapooled	20	20
Kokku võlad tarnijatele	942	1 165

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	14 969	13 766
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	14 969	13 766
Kokku müügitulu	14 969	13 766
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine	14 490	13 166
Elektrienergia müük	479	600
Kokku müügitulu	14 969	13 766

Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2024	2023
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	25
Muud	477	384
Kokku mitmesugused tegevuskulud	477	409

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Laenukohustised			
Sidusettevõtjad	810 000	810 000	4
Kokku laenukohustised	810 000	810 000	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Sidusettevõtjad	824 000	14 000	810 000	24 663	
Kokku laenukohustised	824 000	14 000	810 000	24 663	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Sidusettevõtjad	810 000	810 000	24 300	
Kokku laenukohustised	810 000	810 000	24 300	

MÜÜDUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Sidusettevõtjad	7 242	9 376
Kokku müüdud	7 242	9 376

OSTETUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Sidusettevõtjad	197	72
Kokku ostetud	197	72

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.05.2025

KOKSVERE MAJA OÜ (registrikood: 14465547) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAARIKA SUSI	Juhatuse liige	19.05.2025
JAANUS RAHULA	Juhatuse liige	19.05.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	299 578
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-38 963
Kokku	260 615
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	260 615
Kokku	260 615

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	299 578
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-38 963
Kokku	260 615
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	260 615
Kokku	260 615

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	14490	96.80%	Jah
Elektrienergia jaotus	35141	EMTAK 2025	479	3.20%	Ei