

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: Cogo Invest OÜ

registrikood: 12091002

postiaadress: Harju maakond, Viimsi vald, Pringi küla,
Laaneotsa tee 20

postisihthnumber: 74011

telefon: +372 6001004

e-posti aadress: reigorandmets@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 5 Laenunõuded	10
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 7 Laenukohustised	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Osakapital	12
Lisa 10 Müügitulu	12
Lisa 11 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

Cogo Invest OÜ on registreeritud 13.04.2011. aastal Tallinna Äriregistris. Ettevõtte põhitegevusala on enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (EMTAK: 68201).

2024. aastal moodustas müügikäive 270 511 eurot (2023: 207 713 eurot), kogu müük toimus Eesti Vabariigis.

Ettevõtte 2024. aasta kasumiks kujunes 177 528 eurot (2023: kasum 342 513 eurot).

Juhatus koosneb ühest liikmest. Juhatusel liikmele 2024. ja 2023. a tasusid ei arvestatud ega makstud.

Seisuga 31.12.2024 ja 31.12.2023 ettevõttes töötajaid ei olnud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Varad		
Käibevarad		
Raha	70 270	104 454
Finantsinvesteeringud	56 902	59 921
Nõuded ja ettemaksed	239 836	278 149
Kokku käibevarad	367 008	442 524
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	150 000	0
Nõuded ja ettemaksed	1 055 970	942 959
Kinnisvarainvesteeringud	1 360 589	1 269 958
Kokku põhivarad	2 566 559	2 212 917
Kokku varad	2 933 567	2 655 441
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	215 657	15 172
Võlad ja ettemaksed	68 917	80 128
Kokku lühiajalised kohustised	284 574	95 300
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	613 199	701 875
Kokku pikaajalised kohustised	613 199	701 875
Kokku kohustised	897 773	797 175
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500
Sissemaksmata osakapital	-2 500	-2 500
Kohustuslik reservkapital	250	250
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 858 016	1 515 503
Aruandeaasta kasum (kahjum)	177 528	342 513
Kokku omakapital	2 035 794	1 858 266
Kokku kohustised ja omakapital	2 933 567	2 655 441

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu	270 511	207 713
Muud äritulud	0	235 335
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-165 630	-154 224
Mitmesugused tegevuskulud	-15 105	-8 719
Muud ärikulud	-1	-3
Ärikasum (kahjum)	89 775	280 102
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-1 623	839
Intressitulud	137 220	101 722
Intressikulud	-47 744	-39 024
Muud finantstulud ja -kulud	-100	-1 126
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	177 528	342 513
Aruandeaasta kasum (kahjum)	177 528	342 513

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Cogo Invest OÜ 2024. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Finantsaruandluse standard tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestus- ja aruandluse põhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Osühingu majandusaasta on 01. jaanuar – 31. detsember.

Kasumiaruande koostamisel lähtutakse EV Raamatupidamistoimkonna poolt koostatud kasumiaruande skeemist nr 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes ümardatuna täisühikuteni.

Raha

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtja on ettevõtte, mille üle emaettevõtjal on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõtjas 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest. Investeeringuid tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on sõltuvalt ebatõenäoliselt laekuva nõude tekkimise põhjustest kantud osaliselt või täies ulatuses üldhalduskuludesse. Ostjatelt laekumata arved, mille maksetähtaeg on ületatud rohkem kui 180 päeva, kantakse kuludesse täies ulatuses. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandus-tegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigi-lõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostu-tehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasest väärtusest, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjetel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvara-investeeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus 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. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt määrata ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende.

Kuni 31.12.2024 kehtis dividendide maksustamisel seadus, mille kohaselt said ettevõtted kasutada regulaarselt makstavatele dividendidele soodusmaksumäära 14%. Seda sai kasutada alates 01.01.2019 makstavatele dividendidele, millest kolmandikule eelmisel majandusaastal makstud dividendidest osale rakendus soodusmaksumäär 14% ning ületatavale makstavale dividendide osale rakendus maksumäär 20%. 14% soodusmaksumäära sai kasutada viimase kolme aasta keskmise väljamakstud dividendi summa ulatuses.

Alates 01.01.2025 kadus ära regulaarselt jaotavate dividendide maksuarvestus ehk madalam maksumäär 14/86 ning kehtib üksnes tavamäär 22/78.

Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustiste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustis. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustist ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena.

Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele. Osaühingu aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- osaühingu juhatus ja nõukogu ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriliste otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2022	60 203	60 203
Soetamine	0	
Kasum (kahjum) müügist ja ümlberhindlusest	-282	-282
31.12.2023	59 921	59 921
Kajastatud õiglases väärtuses	29 921	29 921
Kajastatud soetusmaksumuse meetodil	30 000	30 000
Soetamine	0	
Kasum (kahjum) müügist ja ümlberhindlusest	-3 019	-3 019
31.12.2024	56 902	56 902
Kajastatud õiglases väärtuses	26 902	26 902
Kajastatud soetusmaksumuse meetodil	30 000	30 000

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed
(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 042	1 042	0
Ostjatelt laekumata arved	1 042	1 042	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	6 626	6 626	
Laenunõuded	1 150 843	94 873	1 055 970
Muud nõuded	137 295	137 295	
Intressinõuded	137 295	137 295	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 295 806	239 836	1 055 970
	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	4 716	4 716	0
Ostjatelt laekumata arved	4 716	4 716	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	33	33	0
Laenunõuded	1 104 584	161 625	942 959
Muud nõuded	111 775	111 775	0
Intressinõuded	111 775	111 775	0
Ettemaksed	0	0	0
Tulevaste perioodide kulud	0	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 221 108	278 149	942 959

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad
(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2024					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2023	31.12.2024
12304298	Flug OÜ	Eesti	51101		50
Omandatud osalused					
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus		
Flug OÜ	50	29.01.2024	150 000		

Lisa 5 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Laen 1	1 112 843	66 873	1 045 970	12%	EUR	2028
Laen 3	0	0	0	15%	EUR	2023
Laen 4	8 000	8 000		10%	EUR	2025
Laen 5	0	0	0	3%	EUR	2024
Laen 6	30 000	20 000	10 000	5%	EUR	2035
Laenunõuded	1 150 843	94 873	1 055 970			

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Laen 1	1 002 584	59 625	942 959	12%	EUR	2028
Laen 2	0	0	0	10%	EUR	2023
Laen 3	11 000	11 000	0	15%	EUR	2023
Laen 4	16 000	16 000	0	10%	EUR	2024
Laen 5	75 000	75 000	0	3%	EUR	2024
Laenunõuded	1 104 584	161 625	942 959			

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2022	766 690
Ostud ja parendused	267 933
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	235 335
31.12.2023	1 269 958
Ostud ja parendused	231 466
Müügid	-140 835
31.12.2024	1 360 589

	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	45 180	47 713
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	13 402	9 388
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	159 900	160 000

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajaline laen omanikult	199 344	199 344					
Lühiajalised laenud kokku	199 344	199 344					
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline pangalaen	484 512	16 313	468 199		2,4%+6 kuu EURIBOR	EUR	2028
Pikaajaline laen	145 000	0	145 000		10%	EUR	2026
Pikaajalised laenud kokku	629 512	16 313	613 199				
Laenukohustised kokku	828 856	215 657	613 199				
	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline pangalaen	572 047	15 172	556 875		2,4%+6 kuu EURIBOR	EUR	2028
Pikaajaline laen	145 000	0	145 000		10%	EUR	2026
Pikaajalised laenud kokku	717 047	15 172	701 875				
Laenukohustised kokku	717 047	15 172	701 875				

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed
(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	61 181	61 181
Muud võlad	6 150	6 150
Intressivõlad	6 150	6 150
Muud viitvõlad	0	0
Saadud ettemaksed	1 586	1 586
Muud saadud ettemaksed	1 586	1 586
Kokku võlad ja ettemaksed	68 917	68 917
	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	868	868
Maksuvõlad	16 266	16 266
Muud võlad	62 733	62 733
Intressivõlad	7 415	7 415
Muud viitvõlad	55 318	55 318
Saadud ettemaksed	261	261
Muud saadud ettemaksed	261	261
Kokku võlad ja ettemaksed	80 128	80 128

Lisa 9 Osakapital
(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Müügitulu
(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	270 511	207 713
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	270 511	207 713
Kokku müügitulu	270 511	207 713
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara rent	270 511	207 713
Kokku müügitulu	270 511	207 713

Lisa 11 Seotud osapooled
(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	199 344	0
Kokku laenukohustised	199 344	0
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	55 318
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 150	7 415
Kokku võlad ja ettemaksed	6 150	62 733

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 120 843	1 002 584
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 120 843	1 002 584
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	145 000	145 000
Kokku laenukohustised	145 000	145 000

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	7 500	0	7 500	0	377
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	744 000	379 084	120 500	1 002 584	115 782
Kokku antud laenud	751 500	379 084	128 000	1 002 584	116 159
ANTUD LAENUD	31.12.2023	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	16 000		8 000	8 000	1 033
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 002 584	110 259		1 112 843	135 737
Kokku antud laenud	1 018 584	110 259	8 000	1 120 843	136 770

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	190 000	0	-45 000	145 000	14 783
Kokku laenukohustised	190 000	0	-45 000	145 000	14 783
LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		199 343		199 343	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	145 000	0	0	145 000	13 565
Kokku laenukohustised	145 000	199 343	0	344 343	13 565

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.06.2025

Cogo Invest OÜ (registrikood: 12091002) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
Reigo Randmets	Juhatuse liige	26.06.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 858 016
Aruandeaasta kasum (kahjum)	177 528
Kokku	2 035 544
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 035 544
Kokku	2 035 544

Kasumi jaotamise otsus
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 858 016
Aruandeaasta kasum (kahjum)	177 528
Kokku	2 035 544
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 035 544
Kokku	2 035 544

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	270511	100.00%	Jah