

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: OÜ Kokasauna Arendus

registrikood: 11161309

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa,
Tondi tn 51

postisihthnumber: 11316

telefon: +372 6556172

faks: +372 6556171

e-posti aadress: kontek@kontek.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Laenukohustised	7
Lisa 3 Tingimuslikud kohustised ja varad	7
Lisa 4 Osakapital	7
Lisa 5 Müügitulu	8
Lisa 6 Tööjõukulud	8
Lisa 7 Seotud osapooled	8
Aruande allkirjad	10

Tegevusaruanne

2024. aastal jätkati detailplaneeringu tegemisega arendatavatel kinnistutel Harjumaal. Aruandeaastal ühtegi kinnistut tehнопargis müüa ei õnnestunud ja seetõttu ei olnud Kokasauna Arendus OÜ-l ka müügitulu.

Ettevõtte ainuosanik on OÜ Kontek, aruandeaastal osanike hulgas muutusi ei toimunud.

Järgneval aastal on plaanis müüa veel kinnistuid ning osadel kinnistutel jätkata arendustööde ja projekteerimisega.

Ühingu juhatuses on aruandeaasta lõpus kaks liiget, juhatusele aruandeaastal ja ka eelmisel majandusaastal tasu ei makstud.

Ettevõttes ei olnud aruandeaastal ja ka eelmisel majandusaastal palgal ühtegi töötajat.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	34 890	536 538	
Nõuded ja ettemaksed	3 198	771	
Nõuded ostjate vastu	0	771	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 198	0	
Kokku varud	663 575	652 470	
Lõpetamata toodang	663 575	652 470	
Kokku käibevarad	701 663	1 189 779	
Kokku varad	701 663	1 189 779	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	403 295	903 295	2;7
Võlad ja ettemaksed	218 992	217 115	
Võlad tarnijatele	348	800	
Maksuvõlad	0	346	
Muud võlad	218 644	215 969	7
Kokku lühiajalised kohustised	622 287	1 120 410	
Kokku kohustised	622 287	1 120 410	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	4
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Muu omakapital	10 000	10 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	56 557	211 814	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	10 007	-155 257	
Kokku omakapital	79 376	69 369	
Kokku kohustised ja omakapital	701 663	1 189 779	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	0	623 139	5
Kaubad, toore, materjal ja teenused	0	-770 130	
Mitmesugused tegevuskulud	-1 955	-1 374	
Muud ärikulud	-7	-9	
Ärikasum (kahjum)	-1 962	-148 374	
Intressitulud	14 644	512	
Intressikulud	-2 675	-7 395	7
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	10 007	-155 257	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	10 007	-155 257	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kokasauna Arendus OÜ 2024. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. Vastavalt raamatupidamise seaduses kehtestatud tingimustele klassifitseerub OÜ Kokasauna Arendus väikeettevõtjaks, kellel on lubatud koostada väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid.

Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostu- ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse seisundisse.

Varud hinnatakse bilansis lähtuvalt sellest, kumb on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus. Neto realiseerimismaksumus on müügihind, millest on maha arvatud eeldatavad müügiga seotud kulud.

OÜ Kokasauna Arendus bilansis on varudena kajastatud tehnoporti arenduseks soetatud arenduskrunte Harjumaal.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemisi intressimäärasid.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Tulud

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt hinnatav. Teenuse osutamisega seotud tulu kajastatakse teenuse ostjale kättesaadavaks tegemise hetkel.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa juriidilised isikud teenitud kasumilt tulumaksu. Tulumaksuga maksustatakse ettevõtte poolt väljamakstud dividende maksumääraga 20/80 (alates 01.01.2025 22/78) netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustist ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisades.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on:

- olulist mõju omavad omanikud ning nende lähedased sugulased;
- juhtkonna liikmed ning nende lähedased sugulased;
- eespoolt loetletud isikute poolt kontrollitavad ettevõtted.

Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigust.

Lisa 2 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
seotud osapool	403 295	403 295			EUR	31.12.2025	7
Lühiajalised laenud kokku	403 295	403 295					
Laenukohustised kokku	403 295	403 295					

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
seotud osapool	903 295	903 295			EUR	31.12.2024	7
Lühiajalised laenud kokku	903 295	903 295					
Laenukohustised kokku	903 295	903 295					

Lisa 3 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	51 920	45 246
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	14 644	11 311
Kokku tingimuslikud kohustised	66 564	56 557

Lisa 4 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	3	3

OÜ Kokasauna Arendus osakapital koosneb kolmest osast, ühe osa nimiväärtus on 1278 eurot ja ülejäänud kahe osa nimiväärtused vastavalt 639 eurot.

Lisa 5 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	0	623 139	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	0	623 139	
Kokku müügitulu	0	623 139	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnistute müük	0	620 351	7
Haldusteenus	0	2 788	
Kokku müügitulu	0	623 139	

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeaastal ja ka eelmisel majandusaastal ei olnud OÜ-s Kokasauna Arendus palgal ühtegi töötajat.

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	OÜ Kontek
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Laenukohustised		
Emaettevõtja	403 295	903 295
Kokku laenukohustised	403 295	903 295
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	218 644	215 969
Kokku võlad ja ettemaksed	218 644	215 969

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	10 000	10 000
Kokku võlad ja ettemaksed	10 000	10 000

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	1 513 295	610 000	903 295	7 395
Kokku laenukohustised	1 513 295	610 000	903 295	7 395

LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	903 295	500 000	403 295	2 675
Kokku laenukohustised	903 295	500 000	403 295	2 675

MÜÜDUD	2024	2023
	Kaubad	Kaubad
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	620 351
Kokku müüdnud	0	620 351

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.06.2025

OÜ Kokasauna Arendus (registrikood: 11161309) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MART URBAS	Juhatuse liige	26.06.2025
TIIT RAUKAS	Juhatuse liige	27.06.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	56 557
Aruandeaasta kasum (kahjum)	10 007
Kokku	66 564
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	66 564
Kokku	66 564

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	56 557
Aruandeaasta kasum (kahjum)	10 007
Kokku	66 564
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	66 564
Kokku	66 564