

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: osäühing KODRESTE

registrikood: 10057544

tänavatänu nimi, Võidu tn 5a
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11214

e-posti aadress: meelis.milder@baltikagroup.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	8
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 7 Laenukohustised	10
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 9 Osakapital	10
Lisa 10 Müügitulu	11
Lisa 11 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	11
Lisa 12 Üldhalduskulud	11
Lisa 13 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Kodreste OÜ osutab peamiselt kahepereelamutes renditeenuseid, millelt saadi 2016. aastal renditulu 17 tuhat eurot (2015. aastal oli renditulu 16 tuhat eurot). Täiendavaid investeeringuid 2016. aastal ei tehtud ning kasum majandustegevusest oli 2 tuhat eurot (2015. aastal oli kasum 5 tuhat eurot).

OÜ-s Kodrestes ei tööta ühtegi töötajat ja töötasusid ei makstud. Juhatuse liikmetele eraldi tasusid ettenähtud ei olnud. Kõik tööd teostati alltöövõtu korras.

2017.a. jätkatakse puhkemajade rentimist.

Käibeproгноos peaks jääma samale tasemele võrreldes eelnevate majandusaastatega.

Meelis Milder

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	13	11	2
Nõuded ja ettemaksed	7 312	5 762	3
Kokku käibevarad	7 325	5 773	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	358 198	359 250	6
Kokku põhivarad	358 198	359 250	
Kokku varad	365 523	365 023	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	791	783	8
Kokku lühiajalised kohustised	791	783	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	322 302	324 597	7
Kokku pikaajalised kohustised	322 302	324 597	
Kokku kohustised	323 093	325 380	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	25 308	25 308	9
Kohustuslik reservkapital	2 531	2 531	
Muud reservid	1 559	1 559	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 245	5 089	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 787	5 156	
Kokku omakapital	42 430	39 643	
Kokku kohustised ja omakapital	365 523	365 023	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	17 000	16 400	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-10 984	-7 938	11
Brutokasum (-kahjum)	6 016	8 462	
Üldhalduskulud	-3 198	-3 296	12
Muud ärikulud	-31	-10	
Ärikasum (kahjum)	2 787	5 156	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 787	5 156	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 787	5 156	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kodreste raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, mis on korrigeeritud soetusmaksumuses (vajadusel tehtud 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, 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. 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 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 õiglasest väärtusest.

Õiglase väärtuse meetodil kajastades:

mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal /, tuginedes hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas (korrigeerides hinnangut erinevuste suhtes) / kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest" [kirjetel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud"].

Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

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

Soetusmaksumuse meetodil kajastades:

... soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeas. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsiooni-määrade vahemik on 3-10% aastas.

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. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektil vahetatakse välja mõni komponent,

lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 500 eurot (Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 500 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt)

Materiaalne põhivara võetakse arvele algselt tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast 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.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada araobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

- Hooned 50 - 100 aastat
- Muu inventar ja IT seadmed 2 –5 aastat

Maad ei amortiseerita.

Juhul kui materiaalne põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale. Juhul kui materiaalse põhivara kaetav väärtus on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Ehitiste finantseerimisega seotud laenu ja välja lastud võlakirjadega seotud kulutused (näiteks intressid, võlakirjade hinnavahe esmasel emiteerimisel, laenukulud), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasusse kasutusvalmidusse viimiseks. Ehitise valmimise ja vastuvõtmise hetkest ning muid laenukasutuse kulutusi kasutatakse tekkeperioodi kuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka 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.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. 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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Kokku raha	13	11

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	56	56	0	0
Ostjatelt laekumata arved	56	56	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1	1	0	0
Muud nõuded	7 255	7 255	0	0
Viitlaekumised	7 255	7 255	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 312	7 312	0	0

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	300	300	0	0
Ostjatelt laekumata arved	300	300	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1	1	0	0
Muud nõuded	5 461	5 461	0	0
Viitlaekumised	5 461	5 461	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 762	5 762	0	0

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu (eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Ostjatelt laekumata arved	56	300
Kokku nõuded ostjate vastu	56	300

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettemaksukonto jääk	1		1	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1	0	1	0

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2014			
Soetusmaksumus	21 091	350 787	371 878
Akumuleeritud kulum		-11 575	-11 575
Jääkmaksumus	21 091	339 212	360 303
Amortisatsioonikulu	0	-1 053	-1 053
31.12.2015			
Soetusmaksumus	21 091	350 787	371 878
Akumuleeritud kulum	0	-12 628	-12 628
Jääkmaksumus	21 091	338 159	359 250
Amortisatsioonikulu	0	-1 052	-1 052
31.12.2016			
Soetusmaksumus	21 091	350 787	371 878
Akumuleeritud kulum	0	-13 680	-13 680
Jääkmaksumus	21 091	337 107	358 198

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	17 000	16 400
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-10 984	-7 938

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenud seotud osapooltelt	322 302	0	322 302	0	0%	EUR	2019
Pikaajalised laenud kokku	322 302	0	322 302	0			
Laenukohustised kokku	322 302	0	322 302	0			

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenud seotud osapooltelt	324 597	0	324 597	0	0%	EUR	2018
Pikaajalised laenud kokku	324 597	0	324 597	0			
Laenukohustised kokku	324 597	0	324 597	0			

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	791	791	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	791	791	0	0

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	783	783	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	783	783	0	0

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	25 308	25 308
Osade arv (tk)	3	3
Ühe osa nimiväärtus on 8 436 eurot.		

Ettevõtteel puudub võimalus maksta dividende.

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	17 000	16 400
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	17 000	16 400
Kokku müügitulu	17 000	16 400
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditeenus	17 000	16 400
Kokku müügitulu	17 000	16 400

Lisa 11 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2016	2015
Energia	5 608	4 736
Elektrienergia	5 608	4 736
Alltöövõtutööd	69	391
Korrashoiukulud	403	0
Valve-ja turvateenus	2 873	2 811
Muud	2 031	0
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	10 984	7 938

Lisa 12 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2016	2015
Amortisatsioonikulu	1 052	1 053
Muud	2 146	2 243
Kokku üldhalduskulud	3 198	3 296

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016	31.12.2015
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	322 302	324 597

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.03.2017

osaühing KODRESTE (registrikood: 10057544) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MEELIS MILDER	juhatuse liige (juhataja)	31.05.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 245
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 787
Kokku	13 032
Jaotamine	
Kokku	13 032

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 245
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 787
Kokku	13 032
Jaotamine	
Kokku	13 032

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	17000	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Juhan Kolk	35612242721	Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	8436 EUR (Lihtomand)
Meelis Milder	35804054210		8436 EUR (Lihtomand)
Rain Lõhmus	36612300228		8436 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	meelis.milder@baltikagroup.com