

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi : Osaühing Kodade

registrikood: 11092560

aadress: Rännaku pst 56

linn: Tallinn

postisihtnumber: 10921

maakond: Harju maakond

telefon: +372 5011890

e-posti aadress: kairi@risk.ee

veebilehe aadress: www.kodade.ee

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Materiaalne põhivara	12
Lisa 6 Laenukohustused	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 8 Müügitulu	13
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 10 Tööjõukulud	13
Lisa 11 Seotud osapooled	14

Tegevusaruanne

OÜ Kodade on 2004.aastal asutatud firma, kelle põhitegevusalaks on äri- ja muu juhtimisalane nõustamine (EMTAK 2008 kood 70221), valdavalt personalijuhtimise vallas. Tingituna konsultatsiooniteenuste turu ahenemisest, vähenes aruandeaastal müügitulus nõustamisteenuste osakaal ja suurenes kinnisvara üüriteenuste osakaal. Jätkati Läänemaal asuva koolituskeskuse-puhkemaja ehitustöödega, lõplik valmimine on edasi lükkunud järgmistesse aastatesse.

Aruandeperioodil töötajaid ei olnud, juhatuse liikmetele juhtimistasusid ei arvestatud ja muid soodustusi ei tehtud.

Tallinnas, 30.juunil 2010

Jakob Kübarsepp

Juhatuse liige

Johanna Aasamets

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitab OÜ Kodade 2009. a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. OÜ Kodade on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Tallinnas, 30. juunil 2010

Jakob Kübarsepp

Juhatuse liige

Johanna Aasamets

Juhatuse liige

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	3 002	5 836	2
Nõuded ja ettemaksed	59 938	88 111	3
Kokku käibevara	62 940	93 947	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	2 534 515	2 586 773	4
Materiaalne põhivara	405 302	406 456	5
Kokku põhivara	2 939 817	2 993 229	
Kokku varad	3 002 757	3 087 176	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	29 058	26 326	6
Võlad ja ettemaksed	7 572	11 488	7
Kokku lühiajalised kohustused	36 630	37 814	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	324 360	356 479	6
Võlad ja ettemaksed	2 525 000	2 550 000	
Kokku pikaajalised kohustused	2 849 360	2 906 479	
Kokku kohustused	2 885 990	2 944 293	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	98 883	136 389	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-26 116	-37 506	
Kokku omakapital	116 767	142 883	
Kokku kohustused ja omakapital	3 002 757	3 087 176	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	230 288	269 951	8
Muud äritulud	1 712	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-43 409	-20 420	9
Mitmesugused tegevuskulud	-129 435	-178 115	
Tööjõukulud	0	-52 863	10
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-55 650	-28 108	5
Muud ärikulud	-1 314	-3 033	
Ärikasum (-kahjum)	2 192	-12 588	
Finantstulud ja -kulud	-28 308	-24 918	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-26 116	-37 506	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-26 116	-37 506	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	2 192	-12 588
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	55 650	28 108
Kokku korrigeerimised	55 650	28 108
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	28 173	21 008
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-28 916	2 434 150
Laekunud intressid	8	206
Kokku rahavood äritegevusest	57 107	2 470 884
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-2 238	-192 623
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-2 612 902
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 238	-2 805 525
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	400 000
Saadud laenude tagasimaksed	-29 387	-42 195
Makstud intressid	-28 217	-24 814
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-57 604	332 991
Kokku rahavood	-2 735	-1 650
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5 836	7 796
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-2 735	-1 650
Valuutakursside muutuste mõju	-99	-310
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 002	5 836

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	40 000	4 000	136 389	180 389
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-37 506	-37 506
31.12.2008	40 000	4 000	98 883	142 883
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-26 116	-26 116
31.12.2009	40 000	4 000	72 767	116 767

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kodade 2009. aasta 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 Eesti kroonides.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi.

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

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 notariitasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil analoogiliselt materiaalse põhivara.

Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja osalevad tõenäoliselt tulevikus majandusliku kasu tekitamisel.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni. (Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.)

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.

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 varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 10000**Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)**

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Muu inventar	5

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele.

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) 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 dividendide maksumääraga 21/79 (kuni 31. detsember 2007 kehtis maksumäär 22/78 ning kuni 31.12.2008 kehtis maksumäär 21/79) 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.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades

Tulud

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

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Sularaha kassas	60	300
Arvelduskontod	2 942	5 536
Kokku raha	3 002	5 836

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Nõuded ostjate vastu	5 885	1 794
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	11 703	30 271
Ettemaksed	42 350	56 046
Kokku Nõuded ja ettemaksed	59 938	88 111

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2007		
Soetusmaksumus	0	
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	0	
Ostud ja parendused	2 612 902	2 612 902
Amortisatsioonikulu	-26 129	-26 129
31.12.2008		
Soetusmaksumus	2 612 902	2 612 902
Akumuleeritud kulum	-26 129	-26 129
Jääkmaksumus	2 586 773	2 586 773
Amortisatsioonikulu	-52 258	-52 258
31.12.2009		
Jääkmaksumus	2 534 515	2 534 515

	2009	2008
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	106 732	42 391
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-46 017	-20 420

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(kroonides)

				Kokku
	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2007				
Soetusmaksumus		215 812	215 812	215 812
Jääkmaksumus		215 812	215 812	215 812
Ostud ja parendused	16 962	175 661	175 661	192 623
Amortisatsioonikulu	-1 979			-1 979
31.12.2008				
Jääkmaksumus	14 983	391 473	391 473	406 456
Ostud ja parendused		2 238	2 238	2 238
Amortisatsioonikulu	-3 392			-3 392
31.12.2009				
Jääkmaksumus	11 591	393 711	393 711	405 302

Lisa 6 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud kokku	353 418	29 058	197 294	127 066
Laenukohustused kokku	353 418	29 058	197 294	127 066
	31.12.2008	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud kokku	382 805	26 326	178 718	177 761
Laenukohustused kokku	382 805	26 326	178 718	177 761

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus		
	Ehitised	Kokku
31.12.2009	2 534 515	2 534 515
31.12.2008	2 586 773	2 586 773

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Võlad tarnijatele	5 072	4 712
Maksuvõlad	0	1 368
Muud võlad	0	5 408
Saadud ettemaksed	2 500	0
Kokku võlad ja ettemaksed	7 572	11 488

Lisa 8 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	230 288	269 951
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	230 288	269 951
Kokku müügitulu	230 288	269 951
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Kinnisvara üürileandmine	106 732	42 391
Äri- ja muu juhtumisalane nõustamine	123 556	227 560
Kokku müügitulu	230 288	269 951

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(kroonides)

	2009	2008
Müügi eesmärgil ostetud teenused	43 409	20 420
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	43 409	20 420

Lisa 10 Tööjõukulud

(kroonides)

	2009	2008
Palgakulu	0	39 656
Sotsiaalmaksud	0	13 207
Kokku tööjõukulud	0	52 863
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	0	1

Lisa 11 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009	31.12.2008
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	2 525 000	2 550 000

Aruande digitaalallkirjad

Osaühing Kodade (registrikood: 11092560) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JOHANNA AASAMETS	Juhatuse liige	30.06.2010
JAKOB KÜBARSEPP	Juhatuse liige	30.06.2010

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	98 883
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-26 116
Kokku	72 767
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	72 767
Kokku	72 767
Ettepanek: katta aruandeaasta kahjum summas 26116 krooni eelmiste perioodide jaotamata kasumi (98883.-) arvelt. Pärast kahjumi katmist jääb jaotamata kasumiks 72767 krooni. Otsus:katta aruandeaasta kahjum summas 26116 krooni eelmiste perioodide jaotamata kasumi (98883.-) arvelt. Pärast kahjumi katmist jääb jaotamata kasumiks 72767 krooni	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	106732	46.35%	Jah
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	70221	123556	53.65%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Jakob Kübarsepp	34702090355	Tallinn, Harju maakond, Eesti	20000 EEK
Kairi Kübarsepp	46609010238	Tallinn, Harju maakond, Eesti	20000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6722281
Mobiiltelefon	+372 5011890
E-posti aadress	kairi@risk.ee