

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi või sihtasutuse nimi: Kodux Kinnisvara OÜ

registrikood: 11313400

tänava/talu nimi, Jõe 5
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

valid:

postsihtnumber: 10151

maakond: Harju maakond

telefon: +37206075587

faks:

e-posti aadress: info@koduxkv.ee

veebilehe aadress:

Sisukord

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 Lühiajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 5 Nõuded ostjate vastu	11
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 7 Materiaalne põhivara	12
Lisa 8 Laenukohustused	12
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 10 Võlad tarnijatele	13
Lisa 11 Osakapital	13
Lisa 12 Müügitulu	13
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 15 Tööjõukulud	14
Lisa 16 Muud ärikulud	14
Lisa 17 Finantstulud ja -kulud	14
Lisa 18 Seotud osapooled	14

Tegevusaruanne

Ettevõtte tegeles majandusaastal 01.01.2010-31.12.2010 kinnisvarabüroode tegevusega. Kinnisvaraturg oli jätkuvalt madalseisus. See peegeldus ettevõtte suhteliselt tagasihoidlikes tulemustes. Järgmisel majandusaastal jätkatakse tegevust samal alal.

Juhatuse liikmete tasu majandusaastal ei oli. Ettevõttes töötajaid ei olnud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Kodux Kinnisvara OÜ tegevjuhtkond deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt Kodux Kinnisvara OÜ finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- Kodux Kinnisvara OÜ on jätkuvalt tegutsev.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Varad		
Käibevara		
Raha	2 083	84 205
Nõuded ja ettemaksed	85 528	96 092
Kokku käibevara	87 611	180 297
Põhivara		
Materiaalne põhivara	101 768	143 324
Kokku põhivara	101 768	143 324
Kokku varad	189 379	323 621
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Võlad ja ettemaksed	11 679	15 070
Kokku lühiajalised kohustused	11 679	15 070
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	133 700	194 506
Kokku pikaajalised kohustused	133 700	194 506
Kokku kohustused	145 379	209 576
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	70 045	1 011
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-70 045	69 034
Kokku omakapital	44 000	114 045
Kokku kohustused ja omakapital	189 379	323 621

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009
Müügitulu	128 331	349 785
Muud äritulud	34 006	0
Mitmesugused tegevuskulud	-191 885	-239 177
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-41 556	-41 556
Ärikasum (-kahjum)	-71 104	69 052
Finantstulud ja -kulud	1 059	-18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-70 045	69 034
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-70 045	69 034

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-71 104	69 052
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	41 556	41 556
Kokku korrigeerimised	41 556	41 556
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	10 564	-12 653
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-3 391	-21 062
Laekunud intressid	1 059	8
Makstud intressid	0	-26
Kokku rahavood äritegevusest	-21 316	76 875
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	51 325	21 156
Saadud laenude tagasimaksed	-112 131	-19 010
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-60 806	2 146
Kokku rahavood	-82 122	79 021
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	84 205	5 184
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-82 122	79 021
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 083	84 205

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	40 000		5 011	45 011
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			69 034	69 034
Muud muutused omakapitalis		4 000	-4 000	
31.12.2009	40 000	4 000	70 045	114 045
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-70 045	-70 045
31.12.2010	40 000	4 000	0	44 000

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kodux Kinnisvara OÜ 2010.a. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Kodux Kinnisvara OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Varud

Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest, tootmiskuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvutamisel kasutatakse FIFO meetodit. Lõpetamata- ja valmistoodangu puhul on tootmise üldkulud varudele jagatud ettevõtte normaalsetest tootmismahutustest lähtudes.

Varud kajastatakse bilansis lähtudes sellest, kumb on madalam, kas nende soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Materjalid ja lõpetamata toodang hinnatakse alla juhul, kui nendest valmistatavate valmistoodete hinnanguline soetusmaksumus ületab samade valmistoodete neto realiseerimismaksumuse.

Varude allahindlusi nende neto realiseerimisväärtusele kajastatakse allahindluse perioodil müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kuluna.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 10 000 krooni ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Kui põhivara objekti valmistamine vältab pikema perioodi ja seda finantseeritakse laenuga, lülitatakse laenukasutuse kulutused objekti soetusmaksumusse. Vara maksumusse kapitaliseeritakse laenukasutuse kulutused, mis on arvestatud alates vara valmistamise alustamise hetkest kuni vara valmimiseni.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Materiaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised kasulikud eluead:

Materiaalse põhivara grupp Kasulik eluiga

Seadmed 5 aastat

Sõidukid 5 aastat

Muu inventar 5 aastat

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

Kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine; amortiseerimist alustatakse uuesti hetkest, mil vara lõppväärtus on langenud alla tema bilansilise jääkmaksumuse.

Rendid

Rendiarvestus

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Makstavad rendimaksud jagatakse finantskuluks ja kohustuse vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Ettevõtte moodustab eraldisi nende kohustuste osas, mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldise suuruse ja realiseerumisaja määramisel tuginetakse juhtkonna või vastava ala ekspertide hinnangutele.

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttel on enne bilansipäeva tekkinud juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, eraldise realiseerumine ressursside väljamineku näol on tõenäoline (üle 50%) ning eraldise suurus on usaldusväärselt määratav.

Tingimuslikud kohustusteks klassifitseeritakse need kohustused, mille realiseerumise tõenäosus jääb alla 50% või mille suurust ei saa usaldusväärselt hinnata. Tingimuslike kohustuste üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Tulud

Tulude arvestus

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

Intressitulud kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulud kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Lisainformatsioon

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnedid bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2010 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Sularaha kassas	1 430	11 066
Arvelduskontod	653	73 139
Kokku raha	2 083	84 205

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud (kroonides)

Lühiajalised finantsinvesteeringud

Lühiajalised finantsinvesteeringuid aktsiatesse on bilansis hinnatud lähtudes nende õiglasest väärtusest. Õiglase väärtuse hindamisel on aluseks finantsinvesteeringu turuväärtus bilansipäeval. Juhtudel kui õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on lühiajalised finantsinvesteeringud kajastatud bilansis soetusmaksumuses.

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed (kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Nõuded ostjate vastu	36 988	42 800
Ostjatelt laekumata arved	36 988	42 800
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	9 985	0
Muud nõuded	30 366	49 112
Ettemaksed	8 189	4 180
Kokku Nõuded ja ettemaksed	85 528	96 092

Lisa 5 Nõuded ostjate vastu (kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Ostjatelt laekumata arved	36 988	42 800
Kokku nõuded ostjate vastu	36 988	42 800

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
	Ettemaks	Maksuvõlg
Muud Maksude ettemaksed ja maksuvõlad		7 499
Ettemaksukonto jääk	9 985	
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9 985	7 499

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(kroonides)

	Muu materiaalne põhivara	Kokku
31.12.2008		
Jääkmaksumus	184 880	184 880
Amortisatsioonikulu	-41 556	-41 556
31.12.2009		
Jääkmaksumus	143 324	143 324
Amortisatsioonikulu	-41 556	-41 556
31.12.2010		
Jääkmaksumus	101 768	101 768

Lisa 8 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Pikaajalised laenud	133 700		133 700	
Lühiajalised laenud kokku	133 700		133 700	
Laenukohustused kokku	133 700		133 700	
	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud	194 506		194 506	
Pikaajalised laenud kokku	194 506		194 506	
Laenukohustused kokku	194 506		194 506	

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Võlad tarnijatele	11 679	7 571
Maksuvõlad	0	7 499
Kokku võlad ja ettemaksed	11 679	15 070

Lisa 10 Võlad tarnijatele

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Võlad tarnijatele	0	7 571
Kokku võlad tarnijatele	11 679	7 571

Lisa 11 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 12 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	128 331	349 785
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	128 331	349 785
Kokku müügitulu	128 331	349 785
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Kinnisvarabüroode tegevus	128 331	349 785
Kokku müügitulu	128 331	349 785

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(kroonides)

	2010
muud teenused	

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2010	2009
Üür ja rent	36 537	39 183
Mitmesugused bürookulud	25 690	22 212
Lähetuskulud	0	1 000
Õigus ja muud äriteenused	22 015	47 210
Reklaami kulud	65 692	79 337
Sidekulud	15 016	22 311
Muud kulud	26 935	27 924
Kokku mitmesugused tegevuskulud	191 885	239 177

Lisa 15 Tööjõukulud

(kroonides)

	2010	2009
TASU	0	0

Juhatus liikmete tasu majandusaastal ei oli. Ühingu töötajaid ei olnud.

Lisa 16 Muud ärikulud

(kroonides)

Muud ärikulud e oli.

Lisa 17 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	2009
Intressitulud	1 059	8
Intressikulud	0	-26
Kokku finantstulud ja -kulud	1 059	-18

Lisa 18 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010	31.12.2009
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	133 700	175 506

Aruande digitaalallkirjad

Kodux Kinnisvara OÜ (registrikood: 11313400) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PEETER PÄHKEL	Juhatuse liige	17.07.2011
KADRI EENLO	Juhatuse liige	05.08.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	70 045
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-70 045

Kasumi jaotamise otsus

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	70 045
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-70 045

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	128331	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Peeter Pähkel	37404100011	Tallinn, Harju maakond, Eesti	20000 EEK
Kadri Eenlo	48306190276	Eesti	20000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5017018
E-posti aadress	info@koduskv.ee