

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: Osaühing Kodade

registrikood: 11092560

tänavanimi, maja number: Rännaku pst 56

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10921

telefon: +372 5011890

e-posti aadress: kairi@risk.ee

Sisukord

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

Tegevusaruanne

OÜ Kodade on 2004.aastal asutatud firma, kelle tegevusaladeks on kinnisvara üürileandmine ning äri- ja muu juhtimisalane nõustamine, valdavalt personalijuhtimise vallas. Jätkati Läänemaal asuva koolituskeskuse-puhkemaja ehitustöödega, lõplik valmimine on edasi lükkunud järgmistesse aastatesse.

Aruandeperioodil arvestati 1 töötajale töötasuks 3350 eurot; juhatuse liikmetele juhtimistasusid ei arvestatud ja muid soodustusi ei tehtud.

Jakob Kübarsepp

Juhatuse liige

Johanna Aasamets

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	197	38	2
Nõuded ja ettemaksed	952	3 120	
Kokku käibevara	1 149	3 158	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	155 305	158 645	3
Materiaalne põhivara	34 576	30 873	4
Kokku põhivara	189 881	189 518	
Kokku varad	191 030	192 676	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	2 258	2 235	5
Võlad ja ettemaksed	8 875	593	6
Kokku lühiajalised kohustused	11 133	2 828	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	15 942	18 206	5
Võlad ja ettemaksed	132 425	132 425	10
Kokku pikaajalised kohustused	148 367	150 631	
Kokku kohustused	159 500	153 459	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	36 405	4 651	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 687	31 754	
Kokku omakapital	31 530	39 217	
Kokku kohustused ja omakapital	191 030	192 676	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	12 019	11 365	7
Muud äritulud	1 832	34 221	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-5 823	-3 121	8
Mitmesugused tegevuskulud	-6 310	-5 747	
Tööjõukulud	-4 480	0	9
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-3 557	-3 557	
Muud ärikulud	-84	-85	
Ärikasum (kahjum)	-6 403	33 076	
Finantstulud ja -kulud	-1 284	-1 323	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-7 687	31 753	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 687	31 753	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-6 403	33 076	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3 557	3 557	
Muud korrigeerimised	0	-31 099	
Kokku korrigeerimised	3 557	-27 542	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2 167	711	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	8 283	110	
Kokku rahavood äritegevusest	7 604	6 355	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-3 920	-5 187	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-3 920	-5 187	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	4 640	
Saadud laenude tagasimaksed	-2 241	-4 639	
Makstud intressid	-1 284	-1 317	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-3 525	-1 316	
Kokku rahavood	159	-148	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	38	192	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	159	-148	
Valuutakursside muutuste mõju	0	-6	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	197	38	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	2 556	256	4 651	7 463
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	31 754	31 754
31.12.2010	2 556	256	36 405	39 217
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-7 687	-7 687
31.12.2011	2 556	256	28 718	31 530

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kodade 2011 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.

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on raamatupidamiskohustuslane seisuga 1. jaanuar 2011 teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro. 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Aruandes esitatud võrdlusandmed on Eesti kroonidest eurodesse ümber arvestatud üleminekukursiga 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas.

Nõuded ja ettemaksed

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

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

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Arvelduskontod	197	38
Kokku raha	197	38

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Ehitised	
31.12.2009		
Soetusmaksumus	166 995	166 995
Akumuleeritud kulum	-5 010	-5 010
Jääkmaksumus	161 985	161 985
Amortisatsioonikulu	-3 340	-3 340
31.12.2010		
Soetusmaksumus	166 995	166 995
Akumuleeritud kulum	-8 350	-8 350
Jääkmaksumus	158 645	158 645
Amortisatsioonikulu	-3 340	-3 340
31.12.2011		
Soetusmaksumus	166 995	166 995
Akumuleeritud kulum	-11 690	-11 690
Jääkmaksumus	155 305	155 305

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	6 347	6 299
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-5 823	-3 121

Lisa 4 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2009				
Soetusmaksumus	1 084	25 163	25 163	26 247
Akumuleeritud kulum	-343			-343
Jääkmaksumus	741	25 163	25 163	25 904
Ostud ja parendused		5 186	5 186	5 186
Muud ostud ja parendused		5 186	5 186	5 186
Amortisatsioonikulu	-217	0		-217
31.12.2010				
Soetusmaksumus	1 084	30 349	30 349	31 433
Akumuleeritud kulum	-560			-560
Jääkmaksumus	524	30 349	30 349	30 873
Ostud ja parendused		3 920	3 920	3 920
Muud ostud ja parendused		3 920	3 920	3 920
Amortisatsioonikulu	-217			-217
31.12.2011				
Soetusmaksumus	1 084	34 269	34 269	35 353
Akumuleeritud kulum	-777			-777
Jääkmaksumus	307	34 269	34 269	34 576

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud kokku	18 200	2 258	15 942	0
Laenukohustused kokku	18 200	2 258	15 942	0
	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud kokku	20 441	2 235	14 543	3 663
Laenukohustused kokku	20 441	2 235	14 543	3 663

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2011	31.12.2010
Ehitised	155 305	158 645
Kokku	155 305	158 645

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Võlad tarnijatele	289	293
Võlad töövõtjatele	64	0
Maksuvõlad	96	0
Muud võlad	8 284	0
Saadud ettemaksed	142	300
Kokku võlad ja ettemaksed	8 875	593

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	12 019	11 365
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	12 019	11 365
Kokku müügitulu	12 019	11 365
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine	8 845	8 399
Äri- ja muu juhtumisalane nõustamine	3 174	2 966
Kokku müügitulu	12 019	11 365

Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2011	2010
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-5 823	-3 121
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-5 823	-3 121

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	-3 350	0
Sotsiaalmaksud	-1 130	0
Kokku tööjõukulud	-4 480	0
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	0

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	0	132 425	0	132 425

Errevõtte ei ole tegevjuhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi

Aruande digitaalallkirjad

Osaühing Kodade (registrikood: 11092560) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAKOB KÜBARSEPP	Juhatuse liige	27.06.2012
JOHANNA AASAMETS	Juhatuse liige	28.06.2012

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	36 405
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 687
Kokku	28 718
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	28 718
Kokku	28 718

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	36 405
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 687
Kokku	28 718
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	28 718
Kokku	28 718

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	8845	73.59%	Jah
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	3174	26.41%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Kairi Kübarsepp	46609010238		1278 EUR
Jakob Kübarsepp	34702090355		1278 EUR

Sidevahendid

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