

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Osaühing KODUINVEST

registrikood: 10054563

tänavatalu nimi: Puškini 5-M5

maja ja korteri number:

linn: Narva linn

maakond: Ida-Viru maakond

postisihthnumber: 20309

telefon: +372 3570191, +372 3570439

faks: +372 3570439

e-posti aadress: andrei@koduinvest.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	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	11
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 7 Materiaalne põhivara	13
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 9 Müügitulu	14
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 12 Tööjõukulud	15
Lisa 13 Seotud osapooled	16

Tegevusaruanne

OÜ Koduinvest (varem AS Kukermit) oli asutatud 1990.a. Samal aastal alustati majandustegevusega tootmisjääkide ümbertöötlemist.

2012.aastal realiseerimise netokäive moodustas 74 444 euro.

2012. aastal on kasum summas 23 501 euro.

Koduinvest OÜ juhatus koosneb 1 liikmest. 2012. aastal Koduinvest OÜ-is makstud juhatuse liikmetele 7 964 euro (koos sotsiaalmaksuga). Ühelegi juhatuse liikmele 2012. aasta jooksul erisoodustusi ei osutatud.

Aruandeaasta keskmine töötajate arv oli 4, töötasu üldsumma 25 152 euro (koos sotsiaalmaksuga).

Võttes arvesse äri- ja finantskeskkonna prognoose järgnevas aastaks, on OÜ-i Koduinvest põhieesmärkideks on turuosa ja tööjaskonna säilitamine Eestis 2013.aasta tasemel. Juhatus liikmetele nendega lepingu lõpetamise korral hüvitist ei maksa.

Koduinvest OÜ olulisemad finantssuhtarvud olid:

	31.12.2012	31.12.2011
Ärirentaablus (ärikasum / müügitulu) %	31,83	16,87
Puhasrentaablus ROS (puhaskasum / müügitulu) %	31,57	18,80
Omakapitali tootlus ROE (puhaskasum / 12 kuu keskmine omakapital) %	8,42	5,00
Koguvara rentaablus (puhaskasum / 12 kuu varade keskmine maksumus) %	8,08	4,80

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	173 379	146 550	2
Nõuded ja ettemaksed	10 253	8 394	3
Kokku käibevara	183 632	154 944	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	38 151	40 563	6
Materiaalne põhivara	78 852	85 886	7
Kokku põhivara	117 003	126 449	
Kokku varad	300 635	281 393	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	12 316	11 775	8
Kokku lühiajalised kohustused	12 316	11 775	
Kokku kohustused	12 316	11 775	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	49 851	49 851	
Kohustuslik reservkapital	4 985	4 985	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	209 982	201 623	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	23 501	13 159	
Kokku omakapital	288 319	269 618	
Kokku kohustused ja omakapital	300 635	281 393	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	74 444	70 011	9
Muud äritulud	857	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 876	-2 190	10
Mitmesugused tegevuskulud	-6 502	-12 136	11
Tööjõukulud	-33 778	-33 731	12
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-9 446	-10 145	6,7
Ärikasum (kahjum)	23 699	11 809	
Finantstulud ja -kulud	1 078	1 350	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	24 777	13 159	
Tulumaks	-1 276	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	23 501	13 159	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	23 699	11 809
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	9 446	10 145
Kokku korrigeerimised	9 446	10 145
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 859	2 210
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	541	1 223
Laekunud intressid	8	13
Makstud ettevõtte tulumaks	-1 276	0
Kokku rahavood äritegevusest	30 559	25 400
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-631
Antud laenude tagasimaksed	0	639
Laekunud intressid	1 070	1 337
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1 070	1 345
Rahavood finantseerimistegevusest		
Makstud dividendid	-4 800	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-4 800	0
Kokku rahavood	26 829	26 745
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	146 550	119 805
Raha ja raha ekvivalentide muutus	26 829	26 745
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	173 379	146 550

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	49 851	4 985	201 623	256 459
Korrigeeritud saldo 31.12.2010	49 851	4 985	201 623	256 459
Aruandeaasta kasum (kahjum)			13 159	13 159
31.12.2011	49 851	4 985	214 782	269 618
Aruandeaasta kasum (kahjum)			23 501	23 501
Makstud dividendid			-4 800	-4 800
31.12.2012	49 851	4 985	233 483	288 319

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Raamatupidamist peetakse tekkepõhiliselt. Majandustehinguid kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses. Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt juhindudes raamatupidamiseseaduse nõuetest ja hea raamatupidamistava kommetest.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Seoses muudatustega raamatupidamise seaduses ja Raamatupidamise Toimkonna juhendites on muudetud bilansi ja kasumiaruande esitusviisi. Eelmise perioodi võrdlusandmete esitus on viidud vastavusse uue esitusviisiga.

Finantsvarad

Finantsvara on vara, mis on:

- (a) raha;
 - (b) lepinguline õigus saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (nt nõuded ostjate vastu);
 - (c) lepinguline õigus vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel (nt positiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid);
 - (d) teise ettevõtte omakapitaliinstrument (nt investering teise ettevõtte aktsiatesse).
- Finantskohustus on lepinguline kohustus:
- (a) tasuda teisele osapoolle raha või muid finantsvarasid (nt kohustus tarnijate ees); või
 - (b) vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kahjulikel tingimustel (nt negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid).

Finantsinvesteeringud

Antud laene hinnatakse individuaalselt ja kajastatakse konservatiivsuse printsiibi alusel lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Portfellinvesteeringud hinnatakse lähtudes sellest, mis on madalam, kas investeeringu soetusmaksumus või realiseerimismaksumus. Muud pikaajalisi finantsinvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuses. Saadud intressid kajastatakse kasumiaruandes finantstuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu on kajastatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused). Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi. Nõuded, mille kohta on teada, et nad on lootusetud, on bilansist välja kantud.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuteks loetakse kinnisvaraobjekte, mida hoitakse eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse soetusmaksumuse meetodil. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Amortisatsiooninormid aastas on järgmised:

- ehitised 5% aastas
- rajatised 10% aastas
- maa ei amortiseeru

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses. Objekti, mille maksumus ei ületa 959 euro; kantakse kuludesse. Piiratud kasutusaega materiaalsel põhivara amortiseeritakse raamatupidamise seaduse par.30 kohaselt. Materiaalsel põhivara amortiseeritakse lineaarselt:

*hooned ja rajatised 20 aastat;

*masinad, seadmed ja muu materiaalne põhivara 5-10 aastat.

Rekonstrueeritud põhivara soetusmaksumust suurendatakse rekonstrueerimisväljaminekute võrra. Rekonstrueerimisväljaminekud on ainult sellised väljaminekud, mis oluliselt pikendavad kasulikku tööiga, tõstavad toodangu kvaliteeti või vähendavad tootmiskulusid.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 959.00

Rendid

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis analoogselt põhivaraga.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Kapitalirent on rent, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Omandiõigus võib, kuid ei pruugi, lõppkokkuvõttes rentnikule üle minna.

Finantskohustused

Lühiajalised finantskohustused (võetud laenud, võlad tarnijatele, viitvõlad jm.) kajastatakse bilansis maksimisele kuuluvas summas.

Pikaajalised finantskohustused võetakse arvele nende soetusmaksumuses.

Makstud intressid kajastatakse kasumiaruandes finantskuluna.

Maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi tulumaksuseadusele ei maksustata mitte ettevõtte tulu vaid ettevõtte poolt välja makstavaid dividende (2012.a 21/79 netodividendina väljamakstud summalt, 2013.a 21/79 netodividendina väljamakstud summalt). Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Potentsiaalse dividendide väljamaksmisega kaasneva tulumaksukohustuse summa sõltub sellest, kas ja millal ettevõtte dividende maksab.

Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse vastavalt 01.01.2003.a kehtima hakanud Raamatupidamise Toimkonna juhendite soovitudele selle perioodi kuluna, millal dividendid välja kuulutatakse.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);
- tütar- ja sidusettevõtteid;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütaretevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel. Aruandeperioodi tulude hulka kuuluvad perioodi jooksul realiseeritud kaupade ja teenuste netokäive, kasum valuutakursi muudatustest, kasum finantsinvesteeringute müügist, kasum põhivara müügist, aruandeperioodil arvestatud dividendid ja muud tulud.

Kulud

Aruandeperioodi kulude hulka kuuluvad perioodi jooksul realiseeritud kaupade ja teenustega seotud väljaminekud, käibe- ja põhivara allahindlus, põhivara kulum, valuutakursi muudatustest tingitud kahjum, kahjum põhivara müügist, aruandeperioodi intressid, viivised ja muud kulud.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule teeb ettevõtte iga aasta puhaskasumist vähemalt 5%-lise eraldise kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% ettevõtte osakapitalist.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Arvelduskontod	57 379	27 550
Tähtajalised hoiused	116 000	119 000
Kokku raha	173 379	146 550

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	9 690	9 690		
Ostjatelt laekumata arved	9 690	9 690		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	57	57		
Muud nõuded	8	8		
Intressinõuded	8	8		
Ettemaksed	498	498		
Tulevaste perioodide kulud	498	498		
Kokku nõuded ja ettemaksed	10 253	10 253		

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	7 881	7 881		
Ostjatelt laekumata arved	8 458	8 458		
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-577	-577		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	104	104		
Muud nõuded	13	13		
Intressinõuded	13	13		
Ettemaksed	396	396		
Tulevaste perioodide kulud	396	396		
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 394	8 394		

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Ostjatelt laekumata arved	9 690	8 458
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	0	-577
Kokku nõuded ostjate vastu	9 690	7 881
	2012	2011
Ebatõenäoliselt laekuvad arved		
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi alguses	-577	-577
Lootusetuks tunnistatud nõuded	577	0
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks	0	-577

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012		31.12.2011	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		1 188		1 297
Üksikisiku tulumaks		271		276
Sotsiaalmaks		685		689
Kohustuslik kogumispension		22		11
Töötuskindlustusmaksed		66		67
Ettemaksukonto jääk	57		104	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	57	2 232	104	2 340

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2010		
Soetusmaksumus	47 606	47 606
Akumuleeritud kulum	-5 287	-5 287
Jääkmaksumus	42 319	42 319
Ostud ja parendused	631	631
Amortisatsioonikulu	-2 387	-2 387
31.12.2011		
Soetusmaksumus	48 237	48 237
Akumuleeritud kulum	-7 674	-7 674
Jääkmaksumus	40 563	40 563
Amortisatsioonikulu	-2 412	-2 412
31.12.2012		
Soetusmaksumus	48 237	48 237
Akumuleeritud kulum	-10 086	-10 086
Jääkmaksumus	38 151	38 151

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	6 055	977
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-3 609	-2 471

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Ehitised	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	
31.12.2010				
Soetusmaksumus	97 214	14 487	14 487	111 701
Akumuleeritud kulum	-17 332	-725	-725	-18 057
Jääkmaksumus	79 882	13 762	13 762	93 644
Amortisatsioonikulu	-4 861	-2 897	-2 897	-7 758
31.12.2011				
Soetusmaksumus	97 214	14 487	14 487	111 701
Akumuleeritud kulum	-22 193	-3 622	-3 622	-25 815
Jääkmaksumus	75 021	10 865	10 865	85 886
Amortisatsioonikulu	-4 861	-2 173	-2 173	-7 034
31.12.2012				
Soetusmaksumus	97 214	14 487	14 487	111 701
Akumuleeritud kulum	-27 054	-5 795	-5 795	-32 849
Jääkmaksumus	70 160	8 692	8 692	78 852

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	4 544	4 544		
Võlad töövõtjatele	4 628	4 628		
Maksuvõlad	2 232	2 232		
Muud võlad	912	912		
Muud viitvõlad	912	912		
Kokku võlad ja ettemaksed	12 316	12 316		

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	4 308	4 308		
Võlad töövõtjatele	4 215	4 215		
Maksuvõlad	2 340	2 340		
Muud võlad	912	912		
Muud viitvõlad	912	912		
Kokku võlad ja ettemaksed	11 775	11 775		

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	74 444	70 011
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	74 444	70 011
Kokku müügitulu	74 444	70 011
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine	5 522	2 312
Raamatupidamine, maksualane nõustamine	59 241	54 929
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	9 681	12 770
Kokku müügitulu	74 444	70 011

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2012	2011
Energia	1 798	2 110
Elektrienergia	616	618
Soojusenergia	1 182	1 492
Vesi	78	80
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	1 876	2 190

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2012	2011
Mitmesugused bürookulud	3 112	5 287
Koolituskulud	263	226
Riiklikud ja kohalikud maksud	21	162
Alltöövõtlatele	300	3 371
Pangateenused	18	68
Raamatup. Ja audiiti teenused	0	200
Veoteenustekulud	1 274	1 226
Väikevahendid	0	56
Valve kulud	253	278
Vara kindlustusmaksed	243	265
PV remondi ja hoolduskulu	16	959
Majanduskulud	1 002	38
Kokku mitmesugused tegevuskulud	6 502	12 136

Lisa 12 Tööjõukulud (eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	25 337	25 339
Sotsiaalmaksud	8 178	8 130
Töötuskindlustusmaksud	263	262
Kokku tööjõukulud	33 778	33 731
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	5	5

2012. aastal Koduinvest OÜ-is makstud juhatuse liikmetele 5 988 euro.

Aruandeaasta keskmine töötajate arv oli 4, töötasu üldsumma 18 937 euro. Puhkesereservi arvestus koos maksuga 412 euro.

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2012	2011
Arvestatud tasu	5 988	5 952

2012. aastal Koduinvest OÜ makstud juhatuse liikmetele 7 964 euro (koos sotsiaalmaksuga). Ühelegi juhatuse liikmele 2012. aasta jooksul erisoodustusi ei osutatud.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes seotud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid. Seotud osapoolte vastu olevaid kohustuseid allahinnatud ei ole.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.05.2013

Osaühing KODUINVEST (registrikood: 10054563) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDREI TŠUHLJAJEV	Juhatuse liige	15.06.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	209 982
Aruandeaasta kasum (kahjum)	23 501
Kokku	233 483

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Raamatupidamine, maksualane nõustamine	69202	59241	79.58%	Jah
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	9681	13.00%	Ei
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	5522	7.42%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Muiraug Grupp	11047542	Sepa 15, Narva linn, Ida-Viru maakond, Eesti	16617 EUR
Maksim Lonski	37702132221	Eesti	16617 EUR
Andrei Tšuhljajev	36607022762	Joala 5-34, Narva linn, Ida-Viru maakond, Eesti	16617 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 3570191
Telefon	+372 3570439
Faks	+372 3570439
E-posti aadress	andrei@koduinvest.ee