

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

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 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Materiaalne põhivara	12
Lisa 6 Laenukohustused	13
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 8 Müügitulu	14
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 10 Tööjõukulud	15
Lisa 11 Seotud osapooled	15

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 2 169 eurot; juhatuse liikmele arvestati juhtimistasusid 12 858 eurot; muid soodustusi ei tehtud.

Jakob Kübarsepp

Juhatuse liige

Johanna Aasamets

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	4 385	197	2
Nõuded ja ettemaksed	9 655	952	3
Kokku käibevara	14 040	1 149	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	0	155 305	4
Materiaalne põhivara	39 874	34 576	5
Kokku põhivara	39 874	189 881	
Kokku varad	53 914	191 030	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	0	2 258	6
Võlad ja ettemaksed	1 780	8 875	7
Kokku lühiajalised kohustused	1 780	11 133	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	0	15 942	6
Võlad ja ettemaksed	47 260	132 425	7
Kokku pikaajalised kohustused	47 260	148 367	
Kokku kohustused	49 040	159 500	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	28 718	36 405	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-26 656	-7 687	
Kokku omakapital	4 874	31 530	
Kokku kohustused ja omakapital	53 914	191 030	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	9 292	12 019	8
Muud äritulud	6 142	1 832	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-7 267	-5 823	9
Mitmesugused tegevuskulud	-7 992	-6 310	
Tööjõukulud	-19 813	-4 480	10
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-1 330	-3 557	
Muud ärikulud	-5 342	-84	
Ärikasum (kahjum)	-26 310	-6 403	
Finantstulud ja -kulud	-346	-1 284	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-26 656	-7 687	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-26 656	-7 687	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-26 310	-6 403	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	1 330	3 557	
Kasum (kahjum) põhivara müügist	5 192	0	
Muud korrigeerimised	-6 000	0	
Kokku korrigeerimised	522	3 557	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-8 703	2 167	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-7 095	8 283	
Laekunud intressid	24	0	
Kokku rahavood äritegevusest	-41 562	7 604	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-5 514	-3 920	
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	149 000	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	143 486	-3 920	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-97 365	-2 241	
Makstud intressid	-371	-1 284	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-97 736	-3 525	
Kokku rahavood	4 188	159	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	197	38	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	4 188	159	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	4 385	197	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-26 656	-26 656
31.12.2012	2 556	256	2 062	4 874

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kodade 2012 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 eurodes.

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 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 640 eurot. (Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 640 euro, 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 640 eurot

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)

	31.12.2012	31.12.2011
Sularaha kassas	3 200	0
Arvelduskontod	1 185	197
Kokku raha	4 385	197

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	1 267	1 267		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 360	1 360		
Ettemaksed	7 028	7 028		
Tulevaste perioodide kulud	7 028	7 028		
Kokku nõuded ja ettemaksed	9 655	9 655		

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	0	0		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0		
Ettemaksed	952	952		
Tulevaste perioodide kulud	952	952		
Kokku nõuded ja ettemaksed	952	952		

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
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
Müügid	-154 192	-154 192
Amortisatsioonikulu	-1 113	-1 113
31.12.2012		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 838	6 347
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-1 014	-5 823
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	149 000	0

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
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
Ostud ja parendused		5 515	5 515	5 515
Muud ostud ja parendused		5 515	5 515	5 515
Amortisatsioonikulu	-217			-217
31.12.2012				
Soetusmaksumus	1 084	39 784	39 784	40 868
Akumuleeritud kulum	-994			-994
Jääkmaksumus	90	39 784	39 784	39 874

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud kokku	0	0	0	0
Laenukohustused kokku	0	0	0	0
	31.12.2011	Jaotus järeljäänud 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

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2012	31.12.2011
Ehitised	0	155 305
Kokku	0	155 305

2012. aastal tagastati pangalaen ennetähtaegselt.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	30	30	0	
Võlad töövõtjatele	201	201	0	
Maksuvõlad	988	988	0	
Muud võlad	47 821	561	47 260	
Saadud ettemaksed	0	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	49 040	1 780	47 260	

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	289	289	0	
Võlad töövõtjatele	64	64	0	
Maksuvõlad	96	96	0	
Muud võlad	140 709	8 284	132 425	
Saadud ettemaksed	142	142	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	141 300	8 875	132 425	

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	9 292	12 019
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	9 292	12 019
Kokku müügitulu	9 292	12 019
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine	8 236	8 845
Äri- ja muu juhtumisalane nõustamine	1 056	3 174
Kokku müügitulu	9 292	12 019

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2012	2011
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-7 267	-5 823
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-7 267	-5 823

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	-15 027	-3 350
Sotsiaalmaksud	-4 786	-1 130
Kokku tööjõukulud	-19 813	-4 480
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	1

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	47 260	0	132 425

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2012	2011
Arvestatud tasu	12 858	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2013

Osaühing Kodade (registrikood: 11092560) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAKOB KÜBARSEPP	Juhatuse liige	27.06.2013

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	28 718
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-26 656
Kokku	2 062
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 062
Kokku	2 062

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	28 718
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-26 656
Kokku	2 062
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 062
Kokku	2 062

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	8236	88.64%	Jah
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	1056	11.36%	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