

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Osaühing KODUINVEST

registrikood: 10054563

tänavatalu nimi, Puškini 5-M5

maja ja korteri number:

linn: Narva linn

maakond: Ida-Viru maakond

postisihthumber: 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
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Tööjõukulud	12
Lisa 10 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

OÜ Koduinvest (varem AS Kukermit) oli asutatud 1990.a. Samal aastal alustati majandustegevusega tootmisjääkide ümbertöötlemist. Koduinvest OÜ põhitegevusala on raamatupidamine ja maksualane nõustamine.

2016.aastal realiseerimise netokäive moodustas 119 340 euro.

2016. aastal on kasum summas 63 681 euro.

Aruandeaastal oli ostanud ehitisi.

Koduinvest OÜ juhatus koosneb 1 liikmest. 2016. aastal Koduinvest OÜ-is makstud juhatuse liikmetele 10 214 euro (koos sotsiaalmaksuga). Ühelegi juhatuse liikmele 2016. aasta jooksul erisoodustusi ei osutatud.

Aruandeaasta keskmine töötajate arv oli 2, töötasu üldsumma 14 960 euro (koos sotsiaalmaksuga).

Võttes arvesse äri- ja finantskeskkonna prognoose järgnevas aastaks, on OÜ-i Koduinvest põhieesmärkideks on turuosa ja tööjaskonna säilitamine Eestis 2016.aasta tasemel.

Koduinvest OÜ olulisemad finantssuhtarvud olid:

	31.12.2016	31.12.2015
Ärimentaablus (ärikasum / müügitulu) %	50,39	37,65
Puhasrentaablus ROS (puhaskasum / müügitulu) %	53,36	37,11
Omakapitali tootlus ROE (puhaskasum / 12 kuu keskmine omakapital) %	14,60	10,41
Koguvara rentaablus (puhaskasum / 12 kuu varade keskmine maksumus) %	14,20	10,13

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	232 007	264 598	2
Nõuded ja ettemaksed	19 537	13 205	3
Kokku käibevarad	251 544	277 803	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	0	58 500	3
Kinnisvarainvesteeringud	187 063	30 915	5
Materiaalsed põhivarad	42 393	48 589	6
Kokku põhivarad	229 456	138 004	
Kokku varad	481 000	415 807	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	11 657	10 145	7
Kokku lühiajalised kohustised	11 657	10 145	
Kokku kohustised	11 657	10 145	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	49 851	49 851	
Kohustuslik reservkapital	4 985	4 985	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	350 826	310 479	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	63 681	40 347	
Kokku omakapital	469 343	405 662	
Kokku kohustised ja omakapital	481 000	415 807	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	119 340	108 720	8
Muud äritulud	1 092	1 979	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 539	-1 947	
Mitmesugused tegevuskulud	-21 489	-21 123	
Tööjõukulud	-25 220	-32 289	9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-10 049	-8 957	5,6
Muud ärikulud	0	-5 450	
Ärikasum (kahjum)	60 135	40 933	
Intressitulud	3 546	0	
Muud finantstulud ja -kulud	0	414	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	63 681	41 347	
Tulumaks	0	-1 000	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	63 681	40 347	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Koduinvest 31.12.2016 lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad vastavalt raamatupidamise seaduse § 32 lõikele 1 väljaantavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

31.12.2016 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Koduinvest finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel lähtuti eeldusest, et OÜ Koduinvest on jätkuvalt tegutsev ning tal ei ole tegevuse lõpetamise kavatsust ega vajadust.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

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 tuletisinstrumendid);
- (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 tuletisinstrumendid).

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse raamatupidamise aastaaruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (va arvelduskrediit) ning lühiajalisi (üldjuhul kuni 3 kuud) kõrge likviidsusega investeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk (näiteks lühiajalised deposiidid).

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 tööeest.

Amortisatsiooninormid aastas on järgmised:

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

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses. Objekti, mille maksumus ei ületa 959 euro; kantakse kuludesse.

Piiratud kasutusaega materiaalsel põhivara amortiseeritakse ramatupidamise 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 kasulikkust tööga, tõstavad toodangu kvaliteeti või vähendavad tootmiskulusid.

Põhivarade 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.

Finantskohustised

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

Pikaajalised finantskohustused võetakse arvele nende soetusmaksumuses.

Makstud intressid kajastatakse kasumiaruandes finantskuluna.

Kohustuslik reservkapital

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

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiliselt realiseerimise printsiibi alusel. Aruandeperioodi tulude hulka kuuluvad perioodi jooksul realiseeritud kaupade ja teenuste netokäive, kasum valuutakursi muutustest, 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 muutustest tingitud kahjum, kahjum põhivara müügist, aruandeperioodi intressid, viivised ja muud kulud.

Maksustamine

Vastavalt tulumaksuseadusele ei maksustata mitte ettevõtte tulu vaid ettevõtte poolt välja makstavaid dividende. Maksumääraks on 20/80 netodividendina väljamakstud summalt.

Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse 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 tüdarettevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Arvelduskontod	232 007	264 598
Kokku raha	232 007	264 598

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	18 024	18 024	
Ostjatelt laekumata arved	18 168	18 168	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-144	-144	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	100	100	
Ettemaksed	1 413	1 413	
Tulevaste perioodide kulud	413	413	
Muud makstud ettemaksed	1 000	1 000	
Kokku nõuded ja ettemaksed	19 537	19 537	

	31.12.2015	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	12 610	12 610	
Ostjatelt laekumata arved	14 050	14 050	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-1 440	-1 440	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	92	92	
Muud nõuded	58 500		58 500
Laenunõuded	58 500		58 500
Ettemaksed	503	503	
Tulevaste perioodide kulud	503	503	
Kokku nõuded ja ettemaksed	71 705	13 205	58 500

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		2 082		1 095
Üksikisiku tulumaks		211		214
Sotsiaalmaks		527		361
Kohustuslik kogumispension		23		12
Töötuskindlustusmaksed		15		13
Intress				0
Ettemaksukonto jääk	100		92	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	100	2 858	92	1 695

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2014		
Soetusmaksumus	48 237	48 237
Akumuleeritud kulum	-14 910	-14 910
Jääkmaksumus	33 327	33 327
Amortisatsioonikulu	-2 412	-2 412
31.12.2015		
Soetusmaksumus	48 237	48 237
Akumuleeritud kulum	-17 322	-17 322
Jääkmaksumus	30 915	30 915
Ostud ja parendused	160 000	160 000
Amortisatsioonikulu	-3 852	-3 852
31.12.2016		
Soetusmaksumus	208 237	208 237
Akumuleeritud kulum	-21 174	-21 174
Jääkmaksumus	187 063	187 063

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	7 910	9 344
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-3 631	-2 625

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Ehitised	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	
31.12.2014				
Soetusmaksumus	97 214	14 487	14 487	111 701
Akumuleeritud kulum	-36 775	-10 141	-10 141	-46 916
Jääkmaksumus	60 439	4 346	4 346	64 785
Amortisatsioonikulu	-4 372	-2 173	-2 173	-6 545
Müügid	-9 651			-9 651
31.12.2015				
Soetusmaksumus	80 473	14 487	14 487	94 960
Akumuleeritud kulum	-34 057	-12 314	-12 314	-46 371
Jääkmaksumus	46 416	2 173	2 173	48 589
Amortisatsioonikulu	-4 023	-2 173	-2 173	-6 196
31.12.2016				
Soetusmaksumus	80 473	14 487	14 487	94 960
Akumuleeritud kulum	-38 080	-14 487	-14 487	-52 567
Jääkmaksumus	42 393	0	0	42 393

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2016	2015
Ehitised	0	4 201
Kokku	0	4 201

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 571	1 571
Võlad töövõtjatele	6 733	6 733
Maksuvõlad	2 858	2 858
Muud võlad	495	495
Muud viitvõlad	495	495
Kokku võlad ja ettemaksed	11 657	11 657
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	791	791
Võlad töövõtjatele	6 733	6 733
Maksuvõlad	1 695	1 695
Muud võlad	926	926
Muud viitvõlad	926	926
Kokku võlad ja ettemaksed	10 145	10 145

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	118 960	108 720
Poola	380	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	119 340	108 720
Kokku müügitulu	119 340	108 720
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine	7 910	9 378
Raamatupidamine, maksualane nõustamine	81 576	88 056
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	29 854	11 286
Kokku müügitulu	119 340	108 720

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	19 237	25 247
Sotsiaalmaksud	5 891	6 899
Töötuskindlustusmaksud	92	143
Kokku tööjõukulud	25 220	32 289
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	2
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016	31.12.2015
	Nõuded	Nõuded
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	25 300

Ostud ja müügid

	2016		2015
	Ostud	Müügid	Ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	15 649	720	13 281

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2016	2015
Arvestatud tasu	7 680	7 200

2016. aastal Koduinvest OÜ makstud juhatuse liikmetele 10 214 euro (koos sotsiaalmaksuga). Ühelegi juhatuse liikmele 2016. 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: 31.05.2017

Osaühing KODUINVEST (registrikood: 10054563) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDREI TŠUHLJAJEV	Juhatuse liige	12.06.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	350 826
Aruandeaasta kasum (kahjum)	63 681
Kokku	414 507

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Raamatupidamine, maksualane nõustamine	69202	81576	68.36%	Jah
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	29854	25.02%	Ei
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	7910	6.63%	Ei

Osanikud

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

Sidevahendid

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