

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Osaühing Kodade

registrikood: 11092560

tänavanimi, maja number: Rännaku pst 56

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10921

telefon: +372 5011890, +372 6722281

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 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 5 Laenukohustised	12
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 7 Müügitulu	13
Lisa 8 Tööjõukulud	14
Lisa 9 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

OÜ Kodade on 2004.aastal asutatud firma, kelle tegevusaladeks on majutusteenuse osutamine, loodusturismi arendamine, kinnisvara üürile andmine ning äri- ja muu juhtimiselane nõustamine, valdavalt personalijuhtimise vallas.

Aruandeaastal jätkati majutusteenuse pakkumist Läänemaal asuvas puhkemajas ning Salevere Loovkojas, mõlemas neist puhkasid suveperioodil valdavalt välisturistid või kasutati majutust korraldatud (noorte)üritusteks. Toimus mitmeid loovlaagreid ja loodusturismi ettevõtmisi. Jätkuvat arendamist vajavad nii külastajatele pakutavad tegelus- kui ka majutusvõimalused, väga oluline on panustada turundustegevustesse. Aruandeperioodil arvestati töötasuks 4720 eurot; juhatuse liikmetele tasusid ja muid soodustusi ei arvestatud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	273	249	2
Nõuded ja ettemaksed	5 905	8 729	3
Varud	6 688	1 366	
Kokku käibevarad	12 866	10 344	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	178 959	178 134	4
Kokku põhivarad	178 959	178 134	
Kokku varad	191 825	188 478	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	2 929	2 853	6
Kokku lühiajalised kohustised	2 929	2 853	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	78 225	81 570	5
Võlad ja ettemaksed	70 000	70 000	6
Kokku pikaajalised kohustised	148 225	151 570	
Kokku kohustised	151 154	154 423	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	31 243	23 919	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 616	7 324	
Kokku omakapital	40 671	34 055	
Kokku kohustised ja omakapital	191 825	188 478	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	25 650	27 848	7
Muud äritulud	10 000	22 120	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 725	-14 502	
Mitmesugused tegevuskulud	-15 025	-16 492	
Tööjõukulud	-4 934	-5 696	8
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-3 798	-4 339	
Muud ärikulud	-344	-139	
Ärikasum (kahjum)	6 824	8 800	
Intressikulud	-208	-1 031	
Muud finantstulud ja -kulud	0	-445	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	6 616	7 324	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 616	7 324	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	6 824	8 800	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	3 798	4 339	
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	0	-1 360	
Muud korrigeerimised	-10 000	0	
Kokku korrigeerimised	-6 202	2 979	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2 824	-7 078	
Varude muutus	-5 322	8 835	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	76	1 170	
Kokku rahavood äritegevusest	-1 800	14 706	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-4 623	-44 062	
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivarade müügist	0	8 417	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-4 623	-35 645	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	13 855	74 935	
Saadud laenude tagasimaksed	-7 200	-47 465	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	0	-5 261	
Makstud intressid	-208	-1 031	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-445	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	6 447	20 733	
Kokku rahavood	24	-206	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	249	455	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	24	-206	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	273	249	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2016	2 556	256	23 919	26 731
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	7 324	7 324
31.12.2017	2 556	256	31 243	34 055
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	6 616	6 616
31.12.2018	2 556	256	37 859	40 671

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Osaühing Kodade (edaspidi: ettevõtte) 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Rahana 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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640 eurot

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.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (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 finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 (01.01.2008-31.12.2014 kehtis maksumäär 21/79, 2007. aastal maksumäär 22/78) väljamakstavalt netosummalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Arvelduskontodel	78	242
Kassas	195	7
Kokku raha	273	249

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	375	375
Muud nõuded	114	114
Viitlaekumised	114	114
Ettemaksed	5 416	5 416
Tulevaste perioodide kulud	5 416	5 416
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 905	5 905
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 548	1 548
Ostjatelt laekumata arved	1 548	1 548
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	124	124
Ettemaksed	7 057	7 057
Tulevaste perioodide kulud	7 057	7 057
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 729	8 729

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

									Kokku
	Maa	Ehitised	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2016									
Soetusmaksumus	0	75 022	15 920	674	2 121	18 715			93 737
Akumuleeritud kulum	0	-9 167	-7 802	-169	-1 131	-9 102			-18 269
Jääkmaksumus	0	65 855	8 118	505	990	9 613			75 468
Ostud ja parendused	35 000	71 096					7 965	7 965	114 061
Maa ja varem kasutusel olnud ehitiste ost	35 000	35 311							70 311
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused		35 785					7 965	7 965	43 750
Amortisatsioonikulu	0	-2 685	-1 062	-168	-424	-1 654	0	0	-4 339
Müügid	0	0	-7 056	0	0	-7 056	0	0	-7 056
31.12.2017									
Soetusmaksumus	35 000	146 118	4 851	674	2 121	7 646	7 965	7 965	196 729
Akumuleeritud kulum	0	-11 852	-4 851	-337	-1 555	-6 743	0	0	-18 595
Jääkmaksumus	35 000	134 266	0	337	566	903	7 965	7 965	178 134
Ostud ja parendused							4 623	4 623	4 623
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused							4 623	4 623	4 623
Amortisatsioonikulu	0	-3 206	0	-168	-424	-592	0	0	-3 798
31.12.2018									
Soetusmaksumus	35 000	146 118	4 851	674	2 121	7 646	12 588	12 588	201 352
Akumuleeritud kulum	0	-15 058	-4 851	-505	-1 979	-7 335	0	0	-22 393
Jääkmaksumus	35 000	131 060	0	169	142	311	12 588	12 588	178 959

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud omanikelt	78 225	0	78 225	
Pikaajalised laenud kokku	78 225		78 225	
Laenukohustised kokku	78 225		78 225	
	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud omanikelt	81 570	0	81 570	
Pikaajalised laenud kokku	81 570	0	81 570	
Laenukohustised kokku	81 570	0	81 570	

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	70 450	450	70 000
Võlad töövõtjatele	328	328	0
Maksuvõlad	122	122	0
Muud võlad	1 459	1 459	0
Muud viitvõlad	1 459	1 459	0
Saadud ettemaksed	570	570	0
Muud saadud ettemaksed	570	570	0
Kokku võlad ja ettemaksed	72 929	2 929	70 000

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	70 391	391	70 000
Võlad töövõtjatele	423	423	0
Maksuvõlad	126	126	0
Muud võlad	1 343	1 343	0
Muud viitvõlad	1 343	1 343	0
Saadud ettemaksed	570	570	0
Muud saadud ettemaksed	570	570	0
Kokku võlad ja ettemaksed	72 853	2 853	70 000

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	25 650	27 848
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	25 650	27 848
Kokku müügitulu	25 650	27 848
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine	11 429	9 671
Äri- ja muu juhtumisalane nõustamine	5 031	5 082
Majutusteenused	9 190	13 095
Kokku müügitulu	25 650	27 848

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	-4 720	-5 533
Sotsiaalmaksud	-214	-163
Kokku tööjõukulud	-4 934	-5 696
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	148 225	0	151 570

Ettevõtte ei ole aruandeaastal tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.03.2019

Osaühing Kodade (registrikood: 11092560) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAKOB KÜBARSEPP	Juhatuse liige	12.05.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	31 243
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 616
Kokku	37 859
Jaotamine	
Kokku	37 859

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	31 243
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 616
Kokku	37 859
Jaotamine	
Kokku	37 859

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	11429	44.56%	Jah
Puhkemaja	55202	9190	35.83%	Ei
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	5031	19.61%	Ei

Osanikud

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

Sidevahendid

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