

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Osaühing KODUINVEST

registrikood: 10054563

tänava/talu nimi, A. Puškini tn 5-74

maja ja korteri number:

linn: Narva linn

maakond: Ida-Viru maakond

postsihtnumber: 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.

2019.aastal realiseerimise netokäive moodustas 79 554 euro.

2019. aastal on kasum summas 26 764 euro.

Koduinvest OÜ juhatus koosneb 1 liikmest. 2019. aastal ei ole makstud tasu juhatuse liikmetele. Ühelegi juhatuse liikmele 2019. aasta jooksul erisoodustusi ei osutatud.

Aruandeaasta keskmine töötajate arv oli 2, töötasu üldsumma 14 134 euro.

Vabariigi Valitsus kuulutas 12. märtsil 2020 välja eriolukorra, et tõkestada koroonaviiruse levikut Eestis. Ligikaudu samal ajal ja samal eesmärgil võttis suurem osa Euroopa Liidu liikmesriike tarvitusele sarnased meetmed. Vabariigi Valitsuse tarvitusele võetud meetmete tõttu OÜ Koduinvest tegevusmahud langesid.

Koduinvest OÜ olulisemad finantssuhtarvud olid:

	31.12.2019	31.12.2018
Ärirentaablus (ärikasum / müügitulu) %	31.94	45.92
Puhasrentaablus ROS (puhaskasum / müügitulu) %	33.57	48.87
Omakapitali tootlus ROE (puhaskasum / 12 kuu keskmine omakapital) %	4.70	8.94
Koguvara rentaablus (puhaskasum / 12 kuu varade keskmine maksumus) %	4.58	8.71

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	262 308	336 238	2
Nõuded ja ettemaksed	12 645	16 991	3
Kokku käibevarad	274 953	353 229	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	293 262	176 480	5
Materiaalsed põhivarad	31 585	36 115	6
Kokku põhivarad	324 847	212 595	
Kokku varad	599 800	565 824	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	18 733	11 521	7
Kokku lühiajalised kohustised	18 733	11 521	
Kokku kohustised	18 733	11 521	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	49 851	49 851	
Kohustuslik reservkapital	4 985	4 985	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	499 467	452 016	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	26 764	47 451	
Kokku omakapital	581 067	554 303	
Kokku kohustised ja omakapital	599 800	565 824	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	79 554	97 086	8
Muud äritulud	931	1 698	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-8 683	-3 195	
Mitmesugused tegevuskulud	-15 657	-18 342	
Tööjõukulud	-18 912	-22 842	9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-11 762	-9 821	
Ärikasum (kahjum)	25 471	44 584	
Intressitulud	1 293	2 867	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	26 764	47 451	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	26 764	47 451	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Käesolev aruanne on Eesti finantsaruandluse standardist lähtuv väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne, mille eesmärk on anda aruande kasutajale raamatupidamise seaduses nõutud informatsiooni aruandekohustuslase finantsseisundi ja -tulemuse kohta.

31.12.2019 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 tuletisinstrumentid);
- (d) teise ettevõtte omakapitaalinstrument (nt investeering 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).

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse raamatupidamise aastaaruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (va arvelduskrediit) ning lühiajalisi (üldjuhul kuni 3 kuud) kõrge likviidsusega investeeringuid, 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 ettemaksud

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 materiaalet põhivara amortiseeritakse ramatupidamise seaduse par.30 kohaselt. Materiaalet põhivara amotsiseeritakse 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.

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.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiliselt 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.

Maksustamine

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

Dividendide maksmisega 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 tütaretevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Arvelduskontod	260 546	335 776
Sularaha kassas	1 762	462
Kokku raha	262 308	336 238

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	8 695	8 695
Ostjatelt laekumata arved	10 434	10 434
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-1 739	-1 739
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	954	954
Ettemaksed	2 996	2 996
Tulevaste perioodide kulud	266	266
Muud makstud ettemaksed	2 730	2 730
Kokku nõuded ja ettemaksed	12 645	12 645
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	13 751	13 751
Ostjatelt laekumata arved	14 255	14 255
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-504	-504
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	75	75
Muud nõuded	2 920	2 920
Intressinõuded	2 849	2 849
Viitlaekumised	71	71
Ettemaksed	245	245
Tulevaste perioodide kulud	245	245
Kokku nõuded ja ettemaksed	16 991	16 991

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		740		1 170
Üksikisiku tulumaks		48		11
Sotsiaalmaks		389		492
Kohustuslik kogumispension		24		30
Töötuskindlustusmaksed		28		24
Ettemaksukonto jääk	954		75	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	954	1 229	75	1 727

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2017			
Soetusmaksumus		208 237	208 237
Akumuleeritud kulum		-26 466	-26 466
Jääkmaksumus		181 771	181 771
Amortisatsioonikulu		-5 291	-5 291
31.12.2018			
Soetusmaksumus		208 237	208 237
Akumuleeritud kulum		-31 757	-31 757
Jääkmaksumus		176 480	176 480
Ostud ja parendused	3 550	120 465	124 015
Amortisatsioonikulu		-7 233	-7 233
31.12.2019			
Soetusmaksumus	3 550	328 702	332 252
Akumuleeritud kulum		-38 990	-38 990
Jääkmaksumus	3 550	289 712	293 262

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	18 131	14 039
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-8 570	-30

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Ehitised		
		Arvutid ja arvutisüsteemid	
31.12.2017			
Soetusmaksumus	80 473	2 528	83 001
Akumuleeritud kulum	-42 104	-253	-42 357
Jääkmaksumus	38 369	2 275	40 644
Amortisatsioonikulu	-4 024	-505	-4 529
31.12.2018			
Soetusmaksumus	80 473	2 528	83 001
Akumuleeritud kulum	-46 128	-758	-46 886
Jääkmaksumus	34 345	1 770	36 115
Amortisatsioonikulu	-4 024	-506	-4 530
31.12.2019			
Soetusmaksumus	80 473	2 528	83 001
Akumuleeritud kulum	-50 152	-1 264	-51 416
Jääkmaksumus	30 321	1 264	31 585

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 898	1 898
Võlad töövõtjatele	6 733	6 733
Maksuvõlad	1 229	1 229
Muud võlad	8 823	8 823
Muud viitvõlad	8 823	8 823
Saadud ettemaksed	50	50
Muud saadud ettemaksed	50	50
Kokku võlad ja ettemaksed	18 733	18 733
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 811	1 811
Võlad töövõtjatele	6 733	6 733
Maksuvõlad	1 727	1 727
Muud võlad	1 200	1 200
Muud viitvõlad	1 200	1 200
Saadud ettemaksed	50	50
Muud saadud ettemaksed	50	50
Kokku võlad ja ettemaksed	11 521	11 521

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	79 554	97 086
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	79 554	97 086
Kokku müügitulu	79 554	97 086
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine	22 211	17 616
Raamatupidamine, maksualane nõustamine	57 293	78 970
Ärinõustamine jm juhtimiselane nõustamine	50	500
Kokku müügitulu	79 554	97 086

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	14 134	17 122
Sotsiaalmaksud	4 665	5 626
Töötuskindlustusmaksud	113	94
Kokku tööjõukulud	18 912	22 842
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	2	3
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	2
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	0	1

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019	2018
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 189	14 379

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	0	5 371

2019. aastal ei ole makstud tasu juhatuse liikmetel. Ühele juhatuse liikmele 2019. 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: 26.10.2020

Osaühing KODUINVEST (registrikood: 10054563) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDREI TŠUHLJAJEV	Juhatuse liige	28.10.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	499 467
Aruandeaasta kasum (kahjum)	26 764
Kokku	526 231

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Raamatupidamine, maksualane nõustamine	69202	57293	72.02%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	22211	27.92%	Ei
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	70221	50	0.06%	Ei

Osanikud

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

Sidevahendid

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