

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Osaühing KODUINVEST

registrikood: 10054563

tänava/talu nimi, A. Puškini tn 5-74

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
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.

2021.aastal realiseerimise netokäive moodustas 96 315 euro.

2021. aastal on kasum summas 37 668 euro.

Koduinvest OÜ juhatus koosneb 1 liikmest. 2021. aastal ei ole makstud tasu juhatuse liikmetele. Ühelegi juhatuse liikmele 2021. aasta jooksul erisoodustusi ei osutatud.

Aruandeaasta keskmine töötajate arv oli 2, töötasu üldsumma 15 162 euro.

01.09.2021 on sõlminud Osaühing KODUINVEST kui jagunev ühing, Osaühing Milkpromix, registrikood 10661352, asukoht Malmi tn 6-6, Narva linn kui omandav ühing ja OÜ Joaorg Invest, registrikood 16299739, asukoht A. Puškini tn 5-74, Narva linn kui omandav ühing jagunemislepingu. Jagunemisleping toimub eraldumise teel ja jagunev ühing annab osa oma varast ära omandavatele ühingutele. Jagunemisleping on heakskiidetud 15.09.2021.a. Jagunemine loetakse toimunuks jaguneva ühingu registrikaardile kande tegemisest.

Koduinvest OÜ olulisemad finantssuhtarvud olid:

	31.12.2021	31.12.2020
Ärimentaablus (ärikasum / müügitulu) %	39.09	27.38
Puhasrentaablus ROS (puhaskasum / müügitulu) %	39.11	27.40
Omakapitali tootlus ROE (puhaskasum / 12 kuu keskmine omakapital) %	8.27	3.55
Koguvara rentaablus (puhaskasum / 12 kuu varade keskmine maksumus) %	7.84	3.43

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	44 558	213 454	2
Nõuded ja ettemaksed	8 236	10 309	3
Kokku käibevarad	52 794	223 763	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	261 660	372 566	5
Materiaalsed põhivarad	22 532	27 056	6
Kokku põhivarad	284 192	399 622	
Kokku varad	336 986	623 385	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	27 950	21 325	7
Kokku lühiajalised kohustised	27 950	21 325	
Kokku kohustised	27 950	21 325	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	49 851	49 851	
Kohustuslik reservkapital	4 985	4 985	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	216 532	526 231	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	37 668	20 993	
Kokku omakapital	309 036	602 060	
Kokku kohustised ja omakapital	336 986	623 385	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	96 315	76 612	8
Muud äritulud	7 500	1 257	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-14 829	-9 611	
Mitmesugused tegevuskulud	-16 776	-14 008	
Tööjõukulud	-20 262	-19 857	9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-14 302	-13 419	5.6
Ärikasum (kahjum)	37 646	20 974	
Muud finantstulud ja -kulud	22	19	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	37 668	20 993	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	37 668	20 993	

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.

31.12.2021 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 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).

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 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 tööeast.

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 tüdarettevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Arvelduskontod	44 558	213 428
Sularaha kassas	0	26
Kokku raha	44 558	213 454

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	7 500	7 500	
Ostjatelt laekumata arved	7 860	7 860	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-360	-360	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	225	225	3
Ettemaksed	511	511	
Tulevaste perioodide kulud	511	511	
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 236	8 236	

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	8 295	8 295	
Ostjatelt laekumata arved	9 015	9 015	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-720	-720	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 703	1 703	3
Muud nõuded	35	35	
Viitlaekumised	35	35	
Ettemaksed	276	276	
Tulevaste perioodide kulud	276	276	
Kokku nõuded ja ettemaksed	10 309	10 309	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		636		323
Üksikisiku tulumaks		48		30
Sotsiaalmaks		401		380
Kohustuslik kogumispension		12		23
Töötuskindlustusmaksed		29		28
Ettemaksukonto jääk	225		1 703	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	225	1 126	1 703	784

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2019			
Soetusmaksumus	3 550	328 702	332 252
Akumuleeritud kulum		-38 990	-38 990
Jääkmaksumus	3 550	289 712	293 262
Ostud ja parendused		88 194	88 194
Amortisatsioonikulu		-8 890	-8 890
Muud muutused	9 740	-9 740	
31.12.2020			
Soetusmaksumus	13 290	407 156	420 446
Akumuleeritud kulum	0	-47 880	-47 880
Jääkmaksumus	13 290	359 276	372 566
Ostud ja parendused		43 912	43 912
Amortisatsioonikulu		-9 778	-9 778
Muud muutused	-9 760	-135 280	-145 040
31.12.2021			
Soetusmaksumus	3 530	300 828	304 358
Akumuleeritud kulum		-42 698	-42 698
Jääkmaksumus	3 530	258 130	261 660

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	45 280	15 140
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-22 217	-8 029

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Ehitised		
		Arvutid ja arvutisüsteemid	
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
Amortisatsioonikulu	-4 023	-506	-4 529
31.12.2020			
Soetusmaksumus	80 473	2 528	83 001
Akumuleeritud kulum	-54 175	-1 770	-55 945
Jääkmaksumus	26 298	758	27 056
Amortisatsioonikulu	-4 020	-504	-4 524
31.12.2021			
Soetusmaksumus	80 473	2 528	83 001
Akumuleeritud kulum	-58 195	-2 274	-60 469
Jääkmaksumus	22 278	254	22 532

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	7 296	7 296	
Võlad töövõtjatele	6 733	6 733	
Maksuvõlad	1 126	1 126	3
Muud võlad	12 793	12 793	
Muud viitvõlad	12 793	12 793	
Saadud ettemaksed	2	2	
Muud saadud ettemaksed	2	2	
Kokku võlad ja ettemaksed	27 950	27 950	

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 840	1 840	
Võlad töövõtjatele	6 733	6 733	
Maksuvõlad	784	784	3
Muud võlad	11 968	11 968	
Muud viitvõlad	11 968	11 968	
Kokku võlad ja ettemaksed	21 325	21 325	

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	96 315	76 612
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	96 315	76 612
Kokku müügitulu	96 315	76 612
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine	50 213	21 021
Raamatupidamine, maksualane nõustamine	46 102	54 641
Ärinõustamine jm juhtimiselane nõustamine	0	950
Kokku müügitulu	96 315	76 612

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	15 162	14 841
Sotsiaalmaksud	4 980	4 897
Töötuskindlustusmaksud	120	119
Kokku tööjõukulud	20 262	19 857
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	2

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 451	8 189
Kokku ostetud	5 451	8 189

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2022

Osaühing KODUINVEST (registrikood: 10054563) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDREI TŠUHLJAJEV	Juhatuse liige	27.06.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	216 532
Aruandeaasta kasum (kahjum)	37 668
Kokku	254 200

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	50213	52.13%	Jah
Raamatupidamine, maksualane nõustamine	69202	46102	47.87%	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 3570191
Telefon	+372 3570439
Faks	+372 3570439
E-posti aadress	andrei@koduinvest.ee