

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

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	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
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.

2022.aastal realiseerimise netokäive moodustas 102 570 euro.

2022. aastal on kasum summas 29 261 euro.

Koduinvest OÜ juhatus koosneb 2 liikmest. 2022. aastal ei ole makstud tasu juhatuse liikmetele. Ühelegi juhatuse liikmele 2022. aasta jooksul erisoodustusi ei osutatud.

Aruandeaasta keskmine töötajate arv oli 2, töötasu üldsumma 17 083 euro.

Koduinvest OÜ olulisemad finantssuhtarvud olid:

	31.12.2021	31.12.2022
Ärirentaablus (ärikasum / müügitulu) %	39.09	28.25
Puhasrentaablus ROS (puhaskasum / müügitulu) %	39.11	28.53
Omakapitali tootlus ROE (puhaskasum / 12 kuu keskmine omakapital) %	8.27	9.04
Koguvara rentaablus (puhaskasum / 12 kuu varade keskmine maksumus) %	7.84	4.17

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	81 505	44 558	2
Nõuded ja ettemaksed	11 604	8 236	3
Kokku käibevarad	93 109	52 794	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	253 632	261 660	5
Materiaalsed põhivarad	18 258	22 532	6
Kokku põhivarad	271 890	284 192	
Kokku varad	364 999	336 986	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	26 702	27 950	7
Kokku lühiajalised kohustised	26 702	27 950	
Kokku kohustised	26 702	27 950	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	49 851	49 851	
Kohustuslik reservkapital	4 985	4 985	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	254 200	216 532	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	29 261	37 668	
Kokku omakapital	338 297	309 036	
Kokku kohustised ja omakapital	364 999	336 986	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	102 570	96 315	8
Muud äritulud	1 413	7 500	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-17 682	-14 829	
Mitmesugused tegevuskulud	-22 162	-16 776	
Tööjõukulud	-22 856	-20 262	9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-12 302	-14 302	
Ärikasum (kahjum)	28 981	37 646	
Muud finantstulud ja -kulud	280	22	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	29 261	37 668	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	29 261	37 668	

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.

31.12.2022 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 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 kasulikkude 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 finantskohustised (võetud laenud, võlad tarnijatele, viitvõlad jm.) kajastatakse bilansis maksimisele kuuluvas summas.

Pikaajalised finantskohustised 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 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 tütarettvõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Arvelduskontod	81 505	44 558
Kokku raha	81 505	44 558

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	10 568	10 568
Ostjatelt laekumata arved	10 568	10 568
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	506	506
Ettemaksed	530	530
Tulevaste perioodide kulud	530	530
Kokku nõuded ja ettemaksed	11 604	11 604
	31.12.2021	12 kuu jooksul
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
Ettemaksed	511	511
Tulevaste perioodide kulud	511	511
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 236	8 236

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		758		636
Üksikisiku tulumaks		77		48
Sotsiaalmaks		470		401
Kohustuslik kogumispension		14		12
Töötuskindlustusmaksed		34		29
Ettemaksukonto jääk	506		225	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	506	1 353	225	1 126

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2020			
Soetusmaksumus	13 290	407 156	420 446
Akumuleeritud kulum		-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
Amortisatsioonikulu		-8 028	-8 028
31.12.2022			
Soetusmaksumus	3 530	300 828	304 358
Akumuleeritud kulum		-50 726	-50 726
Jääkmaksumus	3 530	250 102	253 632

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	47 283	45 280
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-25 713	-22 217

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Ehitised		
		Arvutid ja arvutisüsteemid	
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
Amortisatsioonikulu	-4 020	-254	-4 274
31.12.2022			
Soetusmaksumus	80 473	2 528	83 001
Akumuleeritud kulum	-62 215	-2 528	-64 743
Jääkmaksumus	18 258	0	18 258

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 678	2 678
Võlad töövõtjatele	6 733	6 733
Võlad seotud osapooltele	4 200	4 200
Maksuvõlad	1 353	1 353
Muud võlad	11 707	11 707
Muud viitvõlad	11 707	11 707
Saadud ettemaksed	31	31
Muud saadud ettemaksed	31	31
Kokku võlad ja ettemaksed	26 702	26 702
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	7 296	7 296
Võlad töövõtjatele	6 733	6 733
Maksuvõlad	1 126	1 126
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

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	102 570	96 315
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	102 570	96 315
Kokku müügitulu	102 570	96 315
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine	50 036	50 213
Raamatupidamine, maksualane nõustamine	52 534	46 102
Kokku müügitulu	102 570	96 315

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	17 083	15 162
Sotsiaalmaksud	5 637	4 980
Töötuskindlustusmaksud	136	120
Kokku tööjõukulud	22 856	20 262
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	2

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 200	0
Kokku võlad ja ettemaksed	4 200	0

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	16 055	5 451
Kokku ostetud	16 055	5 451

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.06.2023

Osaühing KODUINVEST (registrikood: 10054563) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDREI TŠUHLJAJEV	Juhatuse liige	25.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	254 200
Aruandeaasta kasum (kahjum)	29 261
Kokku	283 461

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Raamatupidamine, maksualane nõustamine	69202	52534	51.22%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	50036	48.78%	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