

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: OÜ Doverix

registrikood: 10687788

tänavanimi, maja number: Lehtla 11

linn: Saue linn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 76505

telefon: +372 5064642

e-posti aadress: indrek.kasela@ambertrust.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 Lühiajalised finantsinvesteeringud	9
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Laenukohustused	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 9 Osakapital	12
Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad	12
Lisa 11 Müügitulu	12
Lisa 12 Finantstulud ja -kulud	13
Lisa 13 Seotud osapooled	13
Lisa 14 Tulumaks	14

Tegevusaruanne

Osaühing Doverix peamiseks tegevusalaks on kinnisvara haldamine. Ettevõtte müügituluks on kinnistute hoonestusõigustasu. Vabade rahaliste vahendite arvelt on arendatud laenutegevust ning tehtud investeeringuid väärtpaberitesse.

Ettevõtte juhatusse kuulub üks inimene, kellele aruandeaastal tasu makstud ei ole. Teisi palgalisi töötajaid ettevõtte 2012. aastal ei kasutanud.

Olulisi muudatusi ettevõtte tegevuses 2013.a. majandusaastaks ei planeerita, samuti ei ole plaanis teha märkimisväärsed investeeringuid.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	131 715	192 131	2
Finantsinvesteeringud	14 767	14 767	3
Nõuded ja ettemaksed	1 076 274	1 162 184	4
Kokku käibevara	1 222 756	1 369 082	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	144 813	0	4
Kinnisvarainvesteeringud	127 823	127 823	5
Kokku põhivara	272 636	127 823	
Kokku varad	1 495 392	1 496 905	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	51 851	632 701	6
Võlad ja ettemaksed	6 806	131	7
Kokku lühiajalised kohustused	58 657	632 832	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	535 327	0	6
Kokku pikaajalised kohustused	535 327	0	
Kokku kohustused	593 984	632 832	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	25 565	25 565	9
Ülekurs	104 815	104 815	
Kohustuslik reservkapital	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	656 137	615 838	10
Aruandeaasta kasum (kahjum)	112 335	115 299	10
Kokku omakapital	901 408	864 073	
Kokku kohustused ja omakapital	1 495 392	1 496 905	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	110 134	107 975	5,11
Mitmesugused tegevuskulud	-1 619	-4 804	
Muud ärikulud	-19	-16	
Ärikasum (kahjum)	108 496	103 155	
Finantstulud ja -kulud	23 775	12 144	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	132 271	115 299	
Tulumaks	-19 936	0	14
Aruandeaasta kasum (kahjum)	112 335	115 299	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	108 496	103 155	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	0	3 605	
Kokku korrigeerimised	0	3 605	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 550	-1 392	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	6 643	-42	
Laekunud intressid	50	34	
Makstud ettevõtte tulumaks	-19 936	0	
Kokku rahavood äritegevusest	96 803	105 360	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	-30 000	-41 801	13
Antud laenude tagasimaksed	5 000	0	13
Laekunud intressid	4 172	0	
Laekunud dividendid	231	231	12
Muud laekumised investeerimistegevusest	2 307	0	3
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-18 290	-41 570	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-45 523	-41 223	
Makstud intressid	-18 406	-19 058	
Makstud dividendid	-75 000	0	14
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-138 929	-60 281	
Kokku rahavood	-60 416	3 509	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	192 131	188 622	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-60 416	3 509	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	131 715	192 131	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	25 565	104 815	2 556	615 838	748 774
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	115 299	115 299
31.12.2011	25 565	104 815	2 556	731 137	864 073
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	112 335	112 335
Makstud dividendid	0	0	0	-75 000	-75 000
31.12.2012	25 565	104 815	2 556	768 472	901 408

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Doverix 2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ Doverix kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Raha, lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ning muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid loetakse finantsvaraks.

Finantsvara võetakse algselt arvele selle soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval. Arvestuspõhimõtteid on täpsemalt kirjeldatud vastava finantsvara kohta koostatud alapunkti all.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas (nõudmiseni hoiuseid). Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Finantsinvesteeringud

Lühiajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse on bilansis hinnatud lähtudes nende õiglasest väärtusest. Õiglase väärtuse hindamisel on aluseks finantsinvesteeringu turuväärtus bilansipäeval.

Pikaajalised finantsinvesteeringud, v.a lunastustähtajani hoitavad finantsinstrumendid, on bilansis kajastatud õiglase väärtuse meetodil. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Pikaajalised finantsinvesteeringud, mida ettevõtte kavatseb hoida lunastustähtajani, kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi nõudeid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab omanikuna renditulu teenimise eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel kasutatakse soetusmaksumuse meetodit.

Finantskohustused

Finantskohustuseks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ning muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustuse eest makstud saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 21/79 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksimisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Käesoleva aruande koostamisel loeb ettevõtte osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapoolteks OÜ's Doverix on:

- emaettevõtte;
- juhatuse liige ja tema lähisugulased ning nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Sularaha kassas	83 540	156 300
Arvelduskontod	48 175	35 831
Kokku raha	131 715	192 131

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku	Lisa nr
	Aktsiad ja osad		
31.12.2010	21 919	21 919	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-7 152	-7 152	
31.12.2011	14 767	14 767	
Kajastatud õiglasest väärtuses	14 767	14 767	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	2 307	2 307	12
Muud	-2 307	-2 307	
31.12.2012	14 767	14 767	
Kajastatud õiglasest väärtuses	14 767	14 767	

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud nõuded	1 193 553	1 048 740	144 813	
Laenunõuded	886 465	757 669	128 796	
Intressinõuded	307 088	291 071	16 017	
Laekumata hoonestusõigustasu	27 534	27 534	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 221 087	1 076 274	144 813	

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud nõuded	1 133 100	1 133 100	0	
Laenunõuded	861 465	861 465	0	
Intressinõuded	271 635	271 635	0	
Laekumata hoonestusõigustasu	26 994	26 994	0	
Muud nõuded	2 090	2 090	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 162 184	1 162 184	0	

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Maa	
31.12.2010		
Soetusmaksumus	127 823	127 823
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	127 823	127 823
31.12.2011		
Soetusmaksumus	127 823	127 823
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	127 823	127 823
31.12.2012		
Soetusmaksumus	127 823	127 823
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	127 823	127 823

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	110 134	107 975

Kinnisvarainvesteeringult saadakse hoonestusõigustasu.

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen mittefinantsettevõttelt	639	639			5%	EUR	
Lühiajalised laenud kokku	639	639					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	586 539	51 212	535 327		2,735%	EUR	20.07.2015
Pikaajalised laenud kokku	586 539	51 212	535 327				
Laenukohustused kokku	587 178	51 851	535 327				
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen mittefinantsettevõttelt	639	639			5%	EUR	
Pangalaen	632 062	632 062			3,237%	EUR	07.09.2012
Lühiajalised laenud kokku	632 701	632 701					
Laenukohustused kokku	632 701	632 701					

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Maksuvõlad	6 646	6 646			8
Muud võlad	160	160			
Intressivõlad	160	160			
Kokku võlad ja ettemaksed	6 806	6 806			
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Maksuvõlad	3	3			
Muud võlad	128	128			
Intressivõlad	128	128			
Kokku võlad ja ettemaksed	131	131			

Lisa 8 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	6 646	3
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	6 646	3

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	25 565	25 565
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	607 093	577 598
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	161 379	153 539
Kokku tingimuslikud kohustused	768 472	731 137

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	110 134	107 975	5
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	110 134	107 975	
Kokku müügitulu	110 134	107 975	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Hoonestusõigustasu	110 134	107 975	5
Kokku müügitulu	110 134	107 975	

Lisa 12 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt	2 307	-7 153	
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	2 307	-7 153	3
Intressitulud	39 675	41 540	
Intressitulu laenudelt	39 675	41 540	
Intressikulud	-18 438	-22 474	
Intressikulu laenudelt	-18 438	-22 474	
Muud finantstulud ja -kulud	231	231	
Kokku finantstulud ja -kulud	23 775	12 144	

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Lindermann, Birnbaum & Kasela OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	30 062	0	1 091 326	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 163 491	799	41 773	767

2012	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	30 000	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	5 000
2011	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	41 801	0

Lisa 14 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2012		2011	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	75 000	19 936	0	0
Eesti	75 000	19 936	0	0
Kokku	75 000	19 936	0	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2013

OÜ Doverix (registrikood: 10687788) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK KASELA	Juhatuse liige	17.07.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	656 137
Aruandeaasta kasum (kahjum)	112 335
Kokku	768 472
Jaotamine	
Dividendideks	100 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	
Kokku	100 000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	110134	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5064642
E-posti aadress	indrek.kasela@ambertrust.ee