

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: Osaühing DOMUS KINNISVARA VAHENDUS

registrikood: 11065540

tänava/talu nimi, Pärnu mnt 102-21

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11312

telefon: +372 6464035

faks: +372 6464038

e-posti address: info@domuskinnisvara.ee

veebilehe address: www.domuskinnisvara.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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 3 Materiaalne põhivara	10
Lisa 4 Immateriaalne põhivara	11
Lisa 5 Müügitulu	11
Lisa 6 Tööjõukulud	11
Lisa 7 Seotud osapooled	12
Lisa 8 Sündmused pärast bilansipäeva	12

Tegevusaruanne

Osaühing Domus Kinnisvara Vahendus on asutatud 2004.a augustis. Ettevõtte tegeleb kinnisvara vahendusteenuse osutamise ja kinnisvara hindamisega.

Müügitulu teeniti aruandeperioodil 457 358 eurot (2010. aastal 303 153 eurot).

Ettevõtte täitis enamuse aasta eesmärkidest, kuna 2011. aastal suurendati nii müügitulemusi kui ka töötajate arvu, süvendati suhteid partnerorganisatsioonidega ning parandati ettevõtte siseseid protsesse klientide suurema rahulolu tagamiseks. Erinevate koostööpartneritega korraldati hulgaliselt ühisprojekte ning hakati regulaarselt koguma tagasisidet pakutava teenuse kvaliteedi kohta.

Aastaga liitus ettevõttega taaskord mitmeid uusi inimesi ja nii ulatus kinnisvara spetsialistide hulk, kes tegutses Domus Kinnisvara kaubamärgi all, kokku rohkem kui 60 inimeseni. Head inimesed on jätkuvalt meie kõige suurem väärtus.

2011. aastal avasime uued esindused Narvas ja Võrus ning äri kasvatamine ja klientidele lähedal asuva kõrgkvaliteedilise kinnisvarateenuse pakkumine kuulub selgelt ettevõtte prioriteetide hulka.

Paralleelselt Narva kontori avamisega pöörasime 2011. aastal kõrgendatud tähelepanu Venemaa klientidele ja eriti Peterburi regioonile. Osalesime mitmetel kinnisvaramessidel ning sõlmisime koostöölepinguid Venemaa kinnisvarafirmadega, et vahetada omavahel nii kliente kui ka objekte puuduvat informatsiooni.

Meie majandustulemusi on tunnustanud maailma juhtiva krediidiinformatsiooni kontserni Experian tütarettevõtte AS Krediidinfo, kes andis meile 2010. aasta majandusandmetele tuginedes reitingu väga hea (AA) ja Edukas Eesti Ettevõtte 2011 tiitli.

Osaühingus Domus Kinnisvara Vahendus töötas aruandeaastal keskmiselt 6 töötajat, kelle töötasufond kokku moodustas 59 445 euro suuruse summa (s.h. 7 080 eurot juhatuse liikmele makstud tasusid).

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	48 388	24 633	
Nõuded ja ettemaksud	17 909	12 988	
Kokku käibevara	66 297	37 621	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	1 463	2 935	3
Immateriaalne põhivara	0	160	4
Kokku põhivara	1 463	3 095	
Kokku varad	67 760	40 716	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksud	23 702	10 671	
Eraldised	0	1 391	
Kokku lühiajalised kohustused	23 702	12 062	
Kokku kohustused	23 702	12 062	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	25 842	12 710	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	15 404	13 132	
Kokku omakapital	44 058	28 654	
Kokku kohustused ja omakapital	67 760	40 716	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	457 358	303 153	5
Muud äritulud	140	523	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-315 410	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-65 530	-257 519	
Tööjõukulud	-59 445	-25 257	6
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-1 600	-4 349	3,4
Muud ärikulud	-32	-2 493	
Ärikasum (kahjum)	15 481	14 058	
Finantstulud ja -kulud	-77	-926	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	15 404	13 132	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	15 404	13 132	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	15 481	14 058	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	1 600	4 349	3,4
Muud korrigeerimised	32	-1	3
Kokku korrigeerimised	1 632	4 348	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 421	-1 455	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	11 640	2 199	
Laekunud intressid	13	71	
Makstud intressid	-90	-926	
Kokku rahavood äritegevusest	27 255	18 295	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-745	
Antud laenud	-3 500	-2 237	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-3 500	-2 982	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	0	-3 196	
Makstud intressid	0	-71	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	0	-3 267	
Kokku rahavood	23 755	12 046	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	24 633	12 587	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	23 755	12 046	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	48 388	24 633	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	2 556	256	12 710	15 522
Aruandeaasta kasum (kahjum)			13 132	13 132
31.12.2010	2 556	256	25 842	28 654
Aruandeaasta kasum (kahjum)			15 404	15 404
31.12.2011	2 556	256	41 246	44 058

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Osaühing Domus Kinnisvara Vahendus raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtunud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusest, Vabariigi Valitsuse vastavasisulistest määrustest, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

Osaühing Domus Kinnisvara Vahendus kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi Raamatupidamise Seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

Raha

Raha all kajastatakse sularaha kassas ning panga arvelduskontol olevat raha, mille kasutamisel ei esine olulisi piiranguid.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber eurodesse ametlikult kehtivate keskpanga valuutakursside alusel.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena kajastatakse ettevõtte tavapärase tegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid kajastatakse soetusmaksumuses.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Põhivarana võetakse arvele objektid, mille soetusmaksumus on vähemalt 320 eurot ja kasutusiga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid soetusmaksumus jääb alla 320 euro, kantakse 100% ulatuses kuludesse. Kuludesse kantud väheväärtuslike varade üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Kasutatakse lineaarseid amortisatsiooninorme, milleks on:

- kontorimööblile 20%
- kontoritehnikale 30%

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Määratud kasuliku elueaga immateriaalsete põhivarade amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale immateriaalse põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Osaühing Domus Kinnisvara Vahendus poolt soetatud tarkvara amortisatsiooninormiks on 20-25% aastas.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 320

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele ja kajastatakse ka edaspidises arvestuses nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Maksustamine

Eestis kehtiva seadusandluse kohaselt ettevõtte kasumit ei maksustata. Küll aga maksustatakse 21/79 suuruse maksumääraga väljamakstavaid dividende, tulumaksuseaduses välja toodud teatud liiki väljamakseid ning kulusid. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks dividendide välja maksmisel. Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Seotud osapooleks on loetud emaettevõtte, selle osanikud ja juhatuse liikmed ning ettevõtte enda juhatuse liikmed.

Tulud

Tulud kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel.

Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad
(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	155	62
Käibemaks	1 845	3 295
Üksikisiku tulumaks	542	255
Sotsiaalmaks	1 185	521
Kohustuslik kogumispension	64	32
Töötuskindlustusmaksed	125	66
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 916	4 231

Lisa 3 Materiaalne põhivara (eurodes)

					Kokku
	Arvutid ja arvuti-süsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2009					
Soetusmaksumus	13 166	1 827	14 993	11 448	26 441
Akumuleeritud kulum	-9 631	-1 491	-11 122	-9 020	-20 142
Jääkmaksumus	3 535	336	3 871	2 428	6 299
Ostud ja parendused	745		745		745
Amortisatsioonikulu	-2 390	-336	-2 726	-1 383	-4 109
31.12.2010					
Soetusmaksumus	4 799	0	4 799	4 627	9 426
Akumuleeritud kulum	-2 909	0	-2 909	-3 582	-6 491
Jääkmaksumus	1 890	0	1 890	1 045	2 935
Amortisatsioonikulu	-1 052		-1 052	-388	-1 440
Muud muutused	-32		-32		-32
31.12.2011					
Soetusmaksumus	3 505		3 505	4 628	8 133
Akumuleeritud kulum	-2 699		-2 699	-3 971	-6 670
Jääkmaksumus	806		806	657	1 463

Lisa 4 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

	Arvutitarkvara	Kokku
31.12.2009		
Soetusmaksumus	959	959
Akumuleeritud kulum	-559	-559
Jääkmaksumus	400	400
Amortisatsioonikulu	-240	-240
31.12.2010		
Soetusmaksumus	959	959
Akumuleeritud kulum	-799	-799
Jääkmaksumus	160	160
Amortisatsioonikulu	-160	-160
Jääkmaksumus	0	0

Lisa 5 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	457 358	303 153
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	457 358	303 153
Kokku müügitulu	457 358	303 153
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarabüroo tegevus	457 358	303 153
Kokku müügitulu	457 358	303 153

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	44 332	19 019
Sotsiaalmaksud	15 113	6 238
Kokku tööjõukulud	59 445	25 257
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	6	2

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaeettevõtja nimetus	Domus Kinnisvara OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaeettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaeettevõtja	Domus Kinnisvara
Riik, kus kontserni emaeettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011	31.12.2010
	Nõuded	Nõuded
Emaettevõtja	2 237	2 237
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	4 223	680

	2011		2010	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	25 167		9 924	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	621	4 362		4 168

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused	2011	2010
Arvestatud tasu	7 080	0

Lisa 8 Sündmused pärast bilansipäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2011 ja aruande koostamispäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Aruande digitaalallkirjad

Osühing DOMUS KINNISVARA VAHENDUS (registrikood: 11065540) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAUL REINO	Juhatuse liige	15.05.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	25 842
Aruandeaasta kasum (kahjum)	15 404
Kokku	41 246
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	
Kokku	

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	25 842
Aruandeaasta kasum (kahjum)	15 404
Kokku	41 246
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	
Kokku	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	457358	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
osaühing DOMUS KINNISVARA	10887990		40000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6464035
Faks	+372 6464038
E-posti aadress	info@domuskinnisvara.ee
Veebilehe aadress	www.domuskinnisvara.ee