

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2012

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2012

**ärinimi:** DM Kinnisvara Eesti OÜ

**registrikood:** 11162444

**tänava/talu nimi,** Hobujaama 10-45

**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihtnumber:** 10151

**e-posti aadress:** dag.kirsebom@mediamenu.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 Nõuded ja ettemaksed             | 9  |
| Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad | 10 |
| Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud         | 10 |
| Lisa 6 Materiaalne põhivara             | 11 |
| Lisa 7 Võlad ja ettemaksed              | 12 |
| Lisa 8 Osakapital                       | 12 |
| Lisa 9 Müügitulu                        | 12 |
| Lisa 10 Seotud osapooled                | 13 |

## Tegevusaruanne

2012 aastal soetati teine kinnisvarainvesteering renditulu teenimise eesmärgil.

Tegevjuhtkonnale aruandeaastal tasu makstud ei ole. Juhatuse liikmetele juhatusel liikme tasu makstud ei ole, soodustusi antud ei ole.

Ettevõttel ei olnud töötajaid, töötasu ei makstud, vajalikud teenused on sisseostetud.

In 2012 there was made another real estate investment in order to earn rental income.

In the current year there has been no payments to management. Board members have not been paid any salary, no benefits to board members.

The company did not have any workers, no salary paid, all necessary services are being outsourced.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2012     | 31.12.2011     | Lisa nr |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Varad                                        |                |                |         |
| Käibevara                                    |                |                |         |
| Raha                                         | 4 224          | 729            | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 28 868         | 30 855         | 3       |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>33 092</b>  | <b>31 584</b>  |         |
| Põhivara                                     |                |                |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 312 079        | 158 098        | 5       |
| Materiaalne põhivara                         | 9 435          | 12 015         | 6       |
| <b>Kokku põhivara</b>                        | <b>321 514</b> | <b>170 113</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>354 606</b> | <b>201 697</b> |         |
| Kohustused ja omakapital                     |                |                |         |
| Kohustused                                   |                |                |         |
| Lühiajalised kohustused                      |                |                |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 273 427        | 165 250        | 7       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>         | <b>273 427</b> | <b>165 250</b> |         |
| <b>Kokku kohustused</b>                      | <b>273 427</b> | <b>165 250</b> |         |
| Omakapital                                   |                |                |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 556          | 2 556          | 8       |
| Kohustuslik reservkapital                    | 256            | 256            |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 33 635         | 32 439         |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 44 732         | 1 196          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>81 179</b>  | <b>36 447</b>  |         |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>        | <b>354 606</b> | <b>201 697</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2012          | 2011         | Lisa nr |
|---------------------------------------------|---------------|--------------|---------|
| Müügitulu                                   | 110 153       | 24 500       | 9       |
| Muud äritulud                               | 395           | 68           |         |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -2 337        | -3 081       |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -62 165       | -20 013      |         |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus           | -2 580        | -886         |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>43 466</b> | <b>588</b>   |         |
| Finantstulud ja -kulud                      | 1 266         | 608          |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>44 732</b> | <b>1 196</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>44 732</b> | <b>1 196</b> |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                          | 2012            | 2011            |
|----------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                            |                 |                 |
| Ärikasum (kahjum)                                        | 43 466          | 588             |
| <b>Korrigeerimised</b>                                   |                 |                 |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus                        | 2 580           | 886             |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                             | <b>2 580</b>    | <b>886</b>      |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus        | 19 154          | -30 459         |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus    | 1 177           | 2 193           |
| Makstud intressid                                        | -236            | 0               |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                      | <b>66 141</b>   | <b>-26 792</b>  |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>                  |                 |                 |
| Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel | 0               | -12 901         |
| Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel             | -153 980        | -158 098        |
| Antud laenud                                             | -28 449         | 0               |
| Antud laenude tagasimaksed                               | 11 282          | 25 156          |
| Laekunud intressid                                       | 1 501           | 608             |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>            | <b>-169 646</b> | <b>-145 235</b> |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>                 |                 |                 |
| Saadud laenud                                            | 123 000         | 170 000         |
| Saadud laenude tagasimaksed                              | -16 000         | -7 000          |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>           | <b>107 000</b>  | <b>163 000</b>  |
| <b>Kokku rahavood</b>                                    | <b>3 495</b>    | <b>-9 027</b>   |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>        | <b>729</b>      | <b>9 756</b>    |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                 | <b>3 495</b>    | <b>-9 027</b>   |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>          | <b>4 224</b>    | <b>729</b>      |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                             |                             |                              |                             | Kokku  |
|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|--------|
|                             | Osakapital<br>nimiväärtuses | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata<br>kasum (kahjum) |        |
| <b>31.12.2010</b>           | 2 556                       | 256                          | 32 439                      | 35 251 |
| Aruandeaasta kasum (kahjum) | 0                           | 0                            | 1 196                       | 1 196  |
| <b>31.12.2011</b>           | 2 556                       | 256                          | 33 635                      | 36 447 |
| Aruandeaasta kasum (kahjum) | 0                           | 0                            | 44 732                      | 44 732 |
| <b>31.12.2012</b>           | 2 556                       | 256                          | 78 367                      | 81 179 |

Põhikirja kohaselt on miinimumkapitali suuruseks 2556 eurot ning maksimumkapitali suuruseks 10 224 eurot.

Ettevõtte vaba omakapital seisuga 31.12.2012 moodustas 78 367 eurot.

Bilansipäeva seisuga on võimalik omanikele dividendidena välja maksta 61 910 eurot ning sellega kaasneks ettevõtte tulumaksu tasumise kohustus summas 16 457 eurot.

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

DM Kinnisvara OÜ 2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

### Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Kõik välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused ning välisvaluutas fikseeritud mittemonetaarsed varad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtjate ja sidusettevõtjate vastu.

### Kinnisvarainvesteeringud

Soetatud kinnisvarainvesteeringut kajastatakse õiglases väärtuses.

### Materiaalne ja immateriaalne põhivara

#### Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

| Põhivara grupi nimi | Kasulik eluiga |
|---------------------|----------------|
|                     |                |

### Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

### Seotud osapooled

Aastaaruande koostamisel on seotud osapoolteks loetud:

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



**Tulud**

Tulu kaupade ja teenuste müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

**Lisa 2 Raha**

(eurodes)

|                   | 31.12.2012   | 31.12.2011 |
|-------------------|--------------|------------|
| Arvelduskontod    | 4 224        | 729        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>4 224</b> | <b>729</b> |

**Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed**

(eurodes)

|                                    | 31.12.2011    | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             |
|------------------------------------|---------------|----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                    |               | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 30 786        | 30 786                           |                     |             |
| Muud nõuded                        | 7             | 7                                |                     |             |
| Viitlaekumised                     | 7             | 7                                |                     |             |
| Ettemaksed                         | 62            | 62                               |                     |             |
| Tulevaste perioodide kulud         | 62            | 62                               |                     |             |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>30 855</b> | <b>30 855</b>                    |                     |             |

  

|                                    | 31.12.2012    | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             |
|------------------------------------|---------------|----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                    |               | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 11 027        | 11 027                           |                     |             |
| Muud nõuded                        | 17 771        | 17 771                           |                     |             |
| Laenunõuded                        | 17 167        | 17 167                           |                     |             |
| Intressinõuded                     | 603           | 603                              |                     |             |
| Viitlaekumised                     | 1             | 1                                |                     |             |
| Ettemaksed                         | 70            | 70                               |                     |             |
| Tulevaste perioodide kulud         | 70            | 70                               |                     |             |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>28 868</b> | <b>28 868</b>                    |                     |             |

## Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2012    |              | 31.12.2011    |              |
|-----------------------------------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|
|                                               | Ettemaks      | Maksuvõlg    | Ettemaks      | Maksuvõlg    |
| Käibemaks                                     | 0             | 2 767        | 0             | 1 186        |
| Ettemaksukonto jääk                           | 11 027        |              | 30 786        |              |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>11 027</b> | <b>2 767</b> | <b>30 786</b> | <b>1 186</b> |

## Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod |         |
|-------------------------|---------|
|                         |         |
| <b>31.12.2010</b>       | 0       |
| Ostud ja parendused     | 158 098 |
| <b>31.12.2011</b>       | 158 098 |
| Ostud ja parendused     | 153 981 |
| <b>31.12.2012</b>       | 312 079 |

|                                                 | 2012  | 2011  |
|-------------------------------------------------|-------|-------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 6 498 | 2 000 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 2 337 | 677   |

## Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

|                     |                                | Kokku  |
|---------------------|--------------------------------|--------|
|                     | Muu<br>materiaalne<br>põhivara |        |
| <b>31.12.2010</b>   |                                |        |
| Soetusmaksumus      | 0                              | 0      |
| Akumuleeritud kulum | 0                              | 0      |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 0                              | 0      |
|                     |                                |        |
| Ostud ja parendused | 12 901                         | 12 901 |
| Amortisatsioonikulu | -886                           | -886   |
|                     |                                |        |
| <b>31.12.2011</b>   |                                |        |
| Soetusmaksumus      | 12 901                         | 12 901 |
| Akumuleeritud kulum | -886                           | -886   |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 12 015                         | 12 015 |
|                     |                                |        |
| Amortisatsioonikulu | -2 580                         | -2 580 |
|                     |                                |        |
| <b>31.12.2012</b>   |                                |        |
| Soetusmaksumus      | 12 901                         | 12 901 |
| Akumuleeritud kulum | -3 466                         | -3 466 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 9 435                          | 9 435  |

## Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2011     | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             |
|----------------------------------|----------------|----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                  |                | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Maksuvõlad                       | 1 186          | 1 186                            |                     |             |
| Saadud ettemaksed                | 1 000          | 1 000                            |                     |             |
| Tulevaste perioodide tulud       | 1 000          | 1 000                            |                     |             |
| Muud võlad seotud isikutele      | 163 064        | 163 064                          |                     |             |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>165 250</b> | <b>165 250</b>                   |                     |             |

  

|                                  | 31.12.2012     | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             |
|----------------------------------|----------------|----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                  |                | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Maksuvõlad                       | 2 767          | 2 767                            |                     |             |
| Muud võlad seotud isikutele      | 270 660        | 270 660                          |                     |             |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>273 427</b> | <b>273 427</b>                   |                     |             |

## Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 2 556      | 2 556      |
| Osade arv (tk) | 1          | 1          |

## Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

|                                                            | 2012           | 2011          |
|------------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes                |                |               |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                               |                |               |
| Eesti                                                      | 110 153        | 24 486        |
| Müük Euroopa Liidu riikidele, muud                         | 0              | 14            |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>                 | <b>110 153</b> | <b>24 500</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                                     | <b>110 153</b> | <b>24 500</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes                              |                |               |
| 68201-Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 6 498          | 2 000         |
| 70221-Äri- ja muu juhtimisanalüüs                          | 103 643        | 22 468        |
| 58111-Raamatukirjastamine                                  | 12             | 32            |
| <b>Kokku müügitulu</b>                                     | <b>110 153</b> | <b>24 500</b> |

## Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                  | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                                                                                                  | Kohustused | Kohustused |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 270 660    | 163 064    |

## Aruande digitaalallkirjad

DM Kinnisvara Eesti OÜ (registrikood: 11162444) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Allkirjastaja nimi  | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|---------------------|--------------------|----------------------|
| DAG ÖIVIND KIRSEBOM | Juhatuse liige     | 06.02.2013           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2012    |
|------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 33 635        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 44 732        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>78 367</b> |
| Jaotamine                                                              |               |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) |               |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>78 367</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine           | 70221      | 103643          | 94.09%      | Jah            |
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 6498            | 5.90%       | Ei             |
| Raamatukirjastamine                                  | 58111      | 12              | 0.01%       | Ei             |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi         | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht         | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|------------------------|-------------------------------------------|---------------------------|------------------------------|
| Dag Öivind<br>Kirsebom | 36707010372                               | Tartu mnt 16-28,<br>Eesti | 2556 EUR                     |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu                      |
|-----------------|---------------------------|
| E-posti aadress | dag.kirsebom@mediamenu.ee |