

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: Donator Grupp OÜ**registrikood: 11275846**

tänava/talu nimi, Tanuma 54
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

valid:

postisihtnumber: 13521

maakond: Harju maakond

telefon: +3725013128

faks:

e-posti aadress: artur@amhestates.ee

veebilehe aadress:

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Materiaalne põhivara	11
Lisa 7 Laenukohustused	12
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Osakapital	12
Lisa 10 Müügitulu	13
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 12 Tööjõukulud	13
Lisa 13 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

Ettevõtte on algselt loodud kinnisvaraprojektide arendamiseks ning vahendusteenuste osutamiseks. Viimasel kahel aastal on majanduskriis puudutanud kõige rohkem kinnisvarasektorit. See tingis ettevõtte tegevuste reorganiseerimist kinnisvara arendamiselt vahendus- ja haldamisteenustele.

Tänaseks olemegi võtnud suuna kinnisvara vahendus- ja haldamisteenuste pakkumisele. Aeg sellise tegevuse arendamiseks soodne. On suurenenud välisinvestorite ostuhuvi Eestis asuva kinnisvara osas. Hetkel töötame nii suuremate kui ka väiksemate projektidega, kus pakume vahendustegevust kinnisvara valdkonnas nii kohalikele kui välismaistele huvilistele/huvigruppidele.

Kinnisvaraturg on sügavast kriisist taastumas. 2010 a eesmärk on jõuliselt tegeleda põhitegevusega.

Juhtkonna eesmärk on suurendada oluliselt käivet, palgata juurde 2-5 kinnisvaramaaklerit, vahendada Eesti turule välisinvestoreid ja fonde.

Aruande aastal koosnes osaühingu juhatus ühest liikmest. Juhatuse hinnangul on Donator Grupp OÜ jätkuvalt tegutsev ja kasvav majandusüksus.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

OÜ Donator Grupp juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja Eesti hea raamatupidamistava nõudeid.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga.

Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

Juhatus hinnangul on OÜ Donator Grupp jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2009. a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	5 522	31 969	2
Nõuded ja ettemaksed	959	10 955	3;4
Kokku käibevara	6 481	42 924	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	1 999 582	1 832 149	5
Materiaalne põhivara	21 010	41 124	6
Kokku põhivara	2 020 592	1 873 273	
Kokku varad	2 027 073	1 916 197	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	1 871 400	1 725 000	7
Võlad ja ettemaksed	56 509	4 790	4;8
Kokku lühiajalised kohustused	1 927 909	1 729 790	
Kokku kohustused	1 927 909	1 729 790	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	9
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	142 407	36 235	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-87 243	106 172	
Kokku omakapital	99 164	186 407	
Kokku kohustused ja omakapital	2 027 073	1 916 197	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	265 704	269 179	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 944	-5 000	
Mitmesugused tegevuskulud	-285 124	-124 977	11
Tööjõukulud	-22 741	0	12
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-29 427	-30 528	6
Muud ärikulud	-12 715	-2 582	
Ärikasum (-kahjum)	-87 247	106 092	
Finantstulud ja -kulud	4	80	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-87 243	106 172	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-87 243	106 172	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-87 247	106 092	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	29 427	30 528	6
Kokku korrigeerimised	29 427	30 528	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	9 996	-4 103	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	51 719	2 783	
Kokku rahavood äritegevusest	3 895	135 300	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-9 314	-23 890	6
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-167 434	-74 770	5
Laekunud intressid	20	80	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-176 728	-98 580	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	172 400	30 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-26 000	-150 000	
Makstud intressid	-14	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	146 386	-120 000	
Kokku rahavood	-26 447	-83 280	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	31 969	115 249	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-26 447	-83 280	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5 522	31 969	2

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	40 000	0	40 235	80 235
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			106 172	106 172
Muutused reservides		4 000	-4 000	0
31.12.2008	40 000	4 000	142 407	186 407
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-87 243	-87 243
31.12.2009	40 000	4 000	55 164	99 164

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Donator Grupp 2009. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil analoogiliselt materiaalse põhivaraga.

Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja osalevad tõenäoliselt tulevikus majandusliku kasu tekitamisel.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikust elueast:

Masinad ja seadmed 3 aastat

Inventar ja tööriistad 3 aastat

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksamisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Maksustamine

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 (kuni 31. detsember

2006 kehtis maksumäär 23/77 ning kuni 31.12.2007 kehtis maksumäär 22/78) 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.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Sularaha kassas	0	18 748
Arvelduskontod	5 522	13 221
Kokku raha	5 522	31 969

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Nõuded ostjate vastu	0	8 605
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	959	2 350
Kokku Nõuded ja ettemaksed	959	10 955

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009		31.12.2008	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	139	0	0
Käibemaks	959	0	2 350	0
Üksikisiku tulumaks	0	0	0	123
Sotsiaalmaks	0	3 090	0	0
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	29	0	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	959	3 258	2 350	123

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Õiglase väärtuse meetod

31.12.2007	1 757 379
Ostud ja parendused	74 770
31.12.2008	1 832 149
Ostud ja parendused	167 433
31.12.2009	1 999 582

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(kroonides)

				Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2007				
Soetusmaksumus	41 762	41 762	42 761	84 523
Akumuleeritud kulum	-18 852	-18 852	-17 909	-36 761
Jääkmaksumus	22 910	22 910	24 852	47 762
Ostud ja parendused	23 890	23 890	0	23 890
Amortisatsioonikulu	-16 404	-16 404	-14 124	-30 528
31.12.2008				
Soetusmaksumus	65 652	65 652	42 761	108 413
Akumuleeritud kulum	-35 256	-35 256	-32 033	-67 289
Jääkmaksumus	30 396	30 396	10 728	41 124
Ostud ja parendused	9 314	9 314	0	9 314
Amortisatsioonikulu	-19 322	-19 322	-10 105	-29 427
31.12.2009				
Soetusmaksumus	74 966	74 966	42 761	117 727
Akumuleeritud kulum	-54 578	-54 578	-42 138	-96 716
Jääkmaksumus	20 388	20 388	623	21 011

Lisa 7 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Muud laenud	896 400	896 400		
Pangalaen	975 000	975 000		
Lühiajalised laenud kokku	1 871 400	1 871 400		
Laenukohustused kokku	1 871 400	1 871 400		

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Muud laenud	750 000	750 000		
Pangalaen	975 000	975 000		
Lühiajalised laenud kokku	1 725 000	1 725 000		
Laenukohustused kokku	1 725 000	1 725 000		

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Võlad tarnijatele	11 680	4 667
Võlad töövõtjatele	41 571	0
Maksuvõlad	3 258	123
Kokku võlad ja ettemaksed	56 509	4 790

Lisa 9 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	265 704	269 179
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	265 704	269 179
Kokku müügitulu	265 704	269 179
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Kinnisvaraarendus ja müük	265 704	269 179
Kokku müügitulu	265 704	269 179

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2009	2008
Energia	57 127	11 107
Kütus	57 127	11 107
Mitmesugused bürookulud	16 718	816
Lähetuskulud	2 640	1 500
Koolituskulud	900	0
Muud	207 739	111 554
Kokku mitmesugused tegevuskulud	285 124	124 977

Lisa 12 Tööjõukulud

(kroonides)

	2009
Palgakulu	11 576
Sotsiaalmaksud	11 165
Kokku tööjõukulud	22 741

Lisa 13 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009		31.12.2008	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	0	896 400	0	750 000

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2009	2008
Arvestatud tasu	22 741	0

Aruande digitaalallkirjad

Donator Grupp OÜ (registrikood: 11275846) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ARTUR PALM	Juhatuse liige	21.06.2010

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	142 407
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-87 243
Kokku	55 164

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	265704	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Artur Palm	36712140312	Tallinn, Harju maakond, Eesti	40000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	artur.palm@domuskinnisvara.ee