

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2012

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2012

**ärinimi:** Domus Kinnisvara Lõuna-Eesti OÜ

**registrikood:** 11608420

**tänavatalu nimi,** Riia 4

**maja ja korteri number:**

**linn:** Tartu linn

**maakond:** Tartu maakond

**postsihtnumber:** 51004

**telefon:** +372 5030023, +372 5233423

**e-posti aadress:** marge.tonnis@domuskinnisvara.ee,  
ingvar.allekand@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 Raha                             | 9  |
| Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad | 9  |
| Lisa 4 Müügitulu                        | 9  |
| Lisa 5 Tööjõukulud                      | 10 |
| Lisa 6 Seotud osapooled                 | 10 |
| Lisa 7 Sündmused pärast bilansipäeva    | 10 |

## Tegevusaruanne

Domus Kinnisvara Lõuna-Eesti OÜ on asutatud 2009.a märtsis eesmärgiga koondada oskusteave ja vajadus osutada kinnisvarateenuseid läbi Domus Kinnisvara kaubamärgi Lõuna-Eestis laiemalt.

Ettevõtte tegeleb kinnisvara vahendusteenuste osutamise ja kinnisvara hindamisega ning arendusprojektide müügikorralduse ja konsultatsioonide andmisega.

Müügitulu teeniti aruandeperioodil 146 023 €.

Ettevõtte areng 2012.a. oli plaanipärane – eesmärgiks võetud 40%-line käibe kasv sai täidetud valdavalt aktiveerunud vahendustegevuse osas. Samuti suurenes äriklientide ja omavalitsuste hindamisteenuste maht.

Ettevõtte korraldas mitmeid turundusüritusi nii avalikkusele kui partnersuhete arendamiseks ning on jätkuvalt tegev erinevates koolitusprojektides, mis on suunatud nii alustavale kinnisvaramaaklerile kui tegevspetsialistidele uue oskusteabe jagamises.

Osühingus Domus Kinnisvara Lõuna-Eesti oli aruandeaastal 2 töötajat, töötasufond kokku moodustas 23 864 €.

2013. aastal prognoosib Domus Kinnisvara Lõuna-Eesti OÜ müügitöö ja teenuste pakkumise osas mõõdukat kasvu.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2012    | 31.12.2011   |
|----------------------------------------------|---------------|--------------|
| Varad                                        |               |              |
| Käibevara                                    |               |              |
| Raha                                         | 6 915         | 3 605        |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 8 579         | 2 154        |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>15 494</b> | <b>5 759</b> |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>15 494</b> | <b>5 759</b> |
| Kohustused ja omakapital                     |               |              |
| Kohustused                                   |               |              |
| Lühiajalised kohustused                      |               |              |
| Võlad ja ettemaksed                          | 9 199         | 5 239        |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>         | <b>9 199</b>  | <b>5 239</b> |
| <b>Kokku kohustused</b>                      | <b>9 199</b>  | <b>5 239</b> |
| Omakapital                                   |               |              |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 560         | 2 557        |
| Kohustuslik reservkapital                    | 222           | 222          |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -2 259        | 258          |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 5 772         | -2 517       |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>6 295</b>  | <b>520</b>   |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>        | <b>15 494</b> | <b>5 759</b> |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2012         | 2011          |
|---------------------------------------------|--------------|---------------|
| Müügitulu                                   | 146 023      | 101 324       |
| Muud äritulud                               | 760          | 0             |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -81 048      | -59 273       |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -36 100      | -22 963       |
| Tööjõukulud                                 | -23 864      | -18 712       |
| Muud ärikulud                               | -3           | -2 893        |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>5 768</b> | <b>-2 517</b> |
| Finantstulud ja -kulud                      | 4            | 0             |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>5 772</b> | <b>-2 517</b> |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>5 772</b> | <b>-2 517</b> |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                       | 2012          | 2011         |
|-------------------------------------------------------|---------------|--------------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                         |               |              |
| Ärikasum (kahjum)                                     | 5 768         | -2 517       |
| <b>Korrigeerimised</b>                                |               |              |
| Muud korrigeerimised                                  | 3             | 0            |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                          | <b>3</b>      | <b>0</b>     |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | -1 925        | 4 531        |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus | 3 960         | 1 334        |
| Laekunud intressid                                    | 4             | 0            |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   | <b>7 810</b>  | <b>3 348</b> |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>               |               |              |
| Antud laenud                                          | -5 000        | 0            |
| Antud laenude tagasimaksed                            | 500           | 0            |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>         | <b>-4 500</b> | <b>0</b>     |
| <b>Kokku rahavood</b>                                 | <b>3 310</b>  | <b>3 348</b> |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>     | 3 605         | 257          |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              | <b>3 310</b>  | <b>3 348</b> |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>       | 6 915         | 3 605        |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                             |                             |                              |                             | Kokku  |
|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|--------|
|                             | Osakapital<br>nimiväärtuses | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata<br>kasum (kahjum) |        |
| <b>31.12.2010</b>           | 2 557                       |                              | 480                         | 3 037  |
| Aruandeaasta kasum (kahjum) |                             |                              | -2 517                      | -2 517 |
| Muutused reservides         |                             | 222                          | -222                        | 0      |
| <b>31.12.2011</b>           | 2 557                       | 222                          | -2 259                      | 520    |
| Aruandeaasta kasum (kahjum) |                             |                              | 5 772                       | 5 772  |
| Muud muutused omakapitalis  | 3                           |                              |                             | 3      |
| <b>31.12.2012</b>           | 2 560                       | 222                          | 3 513                       | 6 295  |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Domus Kinnisvara Lõuna-Eesti OÜ raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusest, Vabariigi Valitsuse vastavasisulistest määrustest, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

Osaühing Domus Kinnisvara Lõuna-Eesti OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi Raamatupidamise Seaduse lisa 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 Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena kajastatakse ettevõtte tavapärase tegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, mida kajastatakse soetusmaksumuses.

### Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Põhivarana võetakse arvele objektid, mille soetusmaksumus on vähemalt 1 278 eurot ja kasutusiga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid soetusmaksumus jääb alla 1 278 eurot, kantakse 100% ulatuses kuludesse. Kuludesse kantud väheväärtuslike varade üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Kasutatakse lineaarseid amortisatsiooninorme, milleks on:

-kontorimööblile 20%

-kontoritehnikale 30%

### Põhivara arvelevõtmise alampiir 1278

### 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 osapoolteks on loetud ettevõtte osanikud s.h.emaettevõtte, selle osanikud ja juhatuse liikmed ning ettevõtte enda juhatuse liikmed.

### Kohustuslik reservkapital



Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule teeb ettevõtte igal aastal puhaskasumist vähemalt 5%-lise eraldise kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% ettevõtte osakapitalist. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada kahjumi katmiseks, kui seda ei ole võimalik katta vabast omakapitalist. Samuti võib reservkapitali kasutada osakapitali suurendamiseks.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2012   | 31.12.2011   |
|-------------------|--------------|--------------|
| Sularaha kassas   | 7            | 0            |
| Arvelduskontod    | 6 908        | 3 605        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>6 915</b> | <b>3 605</b> |

## Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2012   | 31.12.2011   |
|-----------------------------------------------|--------------|--------------|
|                                               | Maksuvõlg    | Maksuvõlg    |
| Ettevõtte tulumaks                            | 3            | 50           |
| Käibemaks                                     | 512          | 1 202        |
| Üksikisiku tulumaks                           | 277          | 223          |
| Sotsiaalmaks                                  | 548          | 461          |
| Kohustuslik kogumispension                    | 33           | 28           |
| Töötuskindlustusmaksed                        | 26           | 26           |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>1 399</b> | <b>1 990</b> |

## Lisa 4 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2012           | 2011           |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                |                |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                |                |
| Eesti                                       | 146 023        | 101 324        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>146 023</b> | <b>101 324</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>146 023</b> | <b>101 324</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                |                |
| kinnisvarabüroo tegevus                     | 146 023        | 101 324        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>146 023</b> | <b>101 324</b> |

## Lisa 5 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                       | 2012          | 2011          |
|-------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Palgakulu                                             | 17 871        | 14 019        |
| Sotsiaalmaksud                                        | 5 993         | 4 693         |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                              | <b>23 864</b> | <b>18 712</b> |
| <b>Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale</b> | <b>2</b>      | <b>2</b>      |

## Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                              |                     |
|--------------------------------------------------------------|---------------------|
| Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus                     | Domus Kinnisvara OÜ |
| Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud | Eesti Vabariik      |
| Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja              | Domus Kinnisvara    |
| Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud           | Eesti Vabariik      |

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                          | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
|----------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                          | Nõuded     | Kohustused |
| Emaettevõtja                                             | 5 000      |            |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad |            | 723        |

| 2012                                                     | Ostud |        |
|----------------------------------------------------------|-------|--------|
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 7 524 |        |
|                                                          |       |        |
| 2011                                                     | Ostud | Müügid |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 4 260 | 592    |

| <b>Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused</b> |        |       |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------|
|                                                                                      | 2012   | 2011  |
| Arvestatud tasu                                                                      | 10 923 | 9 446 |

## Lisa 7 Sündmused pärast bilansipäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid bilansi kuupäeva 31.12.2012 ja aruande koostamispäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.05.2013

**Domus Kinnisvara Lõuna-Eesti OÜ (registrikood: 11608420) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| MARGE TÖNNIS       | Juhatuse liige     | 21.05.2013           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2012   |
|------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | -2 259       |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 5 772        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>3 513</b> |
| Jaotamine                                                              |              |
| Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)                 | 34           |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 3 479        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>3 513</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2012   |
|------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | -2 259       |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 5 772        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>3 513</b> |
| Jaotamine                                                              |              |
| Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)                 | 34           |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 3 479        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>3 513</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|---------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Kinnisvarabüroode tegevus | 68311      | 146023          | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi               | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|------------------------------|-------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| osaühing DOMUS<br>KINNISVARA | 10887990                                  |                   | 1792 EUR                     |
| Marge Tõnnis                 | 46312285712                               |                   | 768 EUR                      |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu                               |
|-----------------|------------------------------------|
| Telefon         | +372 5233423                       |
| Mobiiltelefon   | +372 5030023                       |
| E-posti aadress | marge.tonnis@domuskinnisvara.ee    |
| E-posti aadress | ingvar.allekand@domuskinnisvara.ee |