

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi või sihtasutuse nimi: Osaühing DOMUS KINNISVARA VAHENDUS

registrikood: 11065540

tänav/talu nimi, Pärnu mnt 102-21
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

postisihtnumber: 11312

maakond: Harju maakond

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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 3 Materiaalne põhivara	11
Lisa 4 Immateriaalne põhivara	12
Lisa 5 Müügitulu	12
Lisa 6 Tööjõukulud	13
Lisa 7 Seotud osapooled	13
Lisa 8 Sündmused pärast bilansipäeva	13

Tegevusaruanne

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

Müügitulu teeniti aruandeperioodil 4 743 306 krooni.

2010. aasta eesmärkideks oli müügitulemuste parandamine, uute klientide/partnerite leidmine ning suurema tähelepanu pööramine igale Domus Kinnisvara kaubamärgi all töötavale inimesele. Seadsime enesele eesmärgiks olla senisest veelgi tulemuslikumad ja samal ajal tegeleda personaalsemalt kõigi meeskonna liikmetega, et tagada nende rahulolu ja sära silmades veel paljudeks aastateks. Ühtlasi olime jätkuvalt aktiivsed tööjõuturul. Aastaga liitus ettevõttega ca 10 uut inimest ja nii ulatus kinnisvara spetsialistide hulk, kes tegutses Domus Kinnisvara kaubamärgi all, kokku rohkem kui 50 inimeseni. Head inimesed on meie kõige suurem väärtus.

2010. aastal avasime uue esinduse Pärnus ja äripindade osakonna Tallinnas, mille märkimisväärset kasvu ootame järgmistelt aastatelt. Äripindade sektor on madalseisust välja tulemas ja me oleme loonud piisava aluse selleks, et turu kasvust oma osa lõigata. Lisaks oleme toonud turule mõne uue teenuse, millega oleme kindlustanud veelgi oma positsiooni kinnisvara täisteenuse pakkujana.

Oleme aktiivselt sekkunud sotsiaalmeedia maailma ja jagame pidevalt kinnisvaraturgu puudutavat informatsiooni www.domuskinnisvara.ee/blogi, www.facebook.com/domuskinnisvara ja www.twitter.com/domuskinnisvara keskkondades.

Meie majandustulemusi on tunnustanud maailma juhtiva krediidiinformatsiooni kontserni Experian tütarettevõtte AS Krediidiinfo, kes andis meile 2009. aasta majandusandmetele tuginedes reitingu hea (A) ja Edukas Eesti Ettevõtte 2010 tiitli.

Osaühingus Domus Kinnisvara Vahendus töötas aruandeaastal keskmiselt 2 töötajat, kelle töötasufond kokku moodustas 395 184 krooni.

Juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitab osaühingu Domus Kinnisvara Vahendus 2010.a raamatupidamise aastaaruande õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab osaühingu finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid õigesti ja õiglaselt;
- kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- osaühing Domus Kinnisvara Vahendus on jätkuvalt tegutsev äriühing.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Varad		
Käibevara		
Raha	385 420	196 941
Nõuded ja ettemaksed	203 217	145 447
Kokku käibevara	588 637	342 388
Põhivara		
Materiaalne põhivara	45 923	98 556
Immateriaalne põhivara	2 500	6 250
Kokku põhivara	48 423	104 806
Kokku varad	637 060	447 194
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused		50 000
Võlad ja ettemaksed	166 958	143 304
Eraldised	21 768	11 021
Kokku lühiajalised kohustused	188 726	204 325
Kokku kohustused	188 726	204 325
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	198 869	104 705
Aruandeaasta kasum (kahjum)	205 465	94 164
Kokku omakapital	448 334	242 869
Kokku kohustused ja omakapital	637 060	447 194

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009
Müügitulu	4 743 306	4 383 234
Muud äritulud	8 184	3
Mitmesugused tegevuskulud	-4 029 300	-3 779 929
Tööjõukulud	-395 184	-302 309
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-68 041	-89 482
Muud ärikulud	-39 012	-93 046
Ärikasum (-kahjum)	219 953	118 471
Finantstulud ja -kulud	-14 488	-24 307
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	205 465	94 164
Aruandeaasta kasum (kahjum)	205 465	94 164

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	219 953	118 471
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	68 041	89 482
Kokku korrigeerimised	68 041	89 482
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-22 770	-42 045
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	34 401	22 717
Laekunud intressid	1 106	
Makstud intressid	-14 485	-24 510
Kokku rahavood äritegevusest	286 246	164 115
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-11 658	-51 508
Antud laenud	-35 000	
Laekunud intressid		202
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-46 658	-51 306
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-50 000	-20 000
Makstud intressid	-1 109	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-51 109	-20 000
Kokku rahavood	188 479	92 809
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	196 941	104 132
Raha ja raha ekvivalentide muutus	188 479	92 809
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	385 420	196 941

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	40 000	4 000	104 705	148 705
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			94 164	94 164
31.12.2009	40 000	4 000	198 869	242 869
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			205 465	205 465
31.12.2010	40 000	4 000	404 334	448 334

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 Eesti kroonides.

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. Nõudeid kajastatakse soetusmaksumuses.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Põhivarana võetakse arvele objektid, mille soetusmaksumus on vähemalt 5000 krooni ja kasutusiga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid soetusmaksumus jääb alla 5000 krooni, 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 akumuliseeritud 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 5000

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 maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Seotud osapooliks 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

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	973	
Käibemaks	51 561	33 438
Üksikisiku tulumaks	3 992	3 379
Erisoodustuse tulumaks		1 007
Sotsiaalmaks	8 149	6 907
Kohustuslik kogumispension	494	
Töötuskindlustusmaksed	1 037	879
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	66 206	45 610

Lisa 3 Materiaalne põhivara

(kroonides)

					Kokku
	Arvutid ja arvuti-süsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2008					
Soetusmaksumus	176 495	28 584	205 079	157 128	362 207
Akumuleeritud kulum	-107 319	-14 345	-121 664	-107 764	-229 428
Jääkmaksumus	69 176	14 239	83 415	49 364	132 779
Ostud ja parendused	29 509	0	29 509	22 000	51 509
Amortisatsioonikulu	-43 372	-8 989	-52 361	-33 371	-85 732
31.12.2009					
Soetusmaksumus	206 004	28 584	234 588	179 128	413 716
Akumuleeritud kulum	-150 691	-23 334	-174 025	-141 135	-315 160
Jääkmaksumus	55 313	5 250	60 563	37 993	98 556
Ostud ja parendused	11 658		11 658		11 658
Amortisatsioonikulu	-37 395	-5 250	-42 645	-21 646	-64 291
31.12.2010					
Soetusmaksumus	75 086	0	75 086	72 400	147 486
Akumuleeritud kulum	-45 510	0	-45 510	-56 053	-101 563
Jääkmaksumus	29 576	0	29 576	16 347	45 923

Lisa 4 Immateriaalne põhivara

(kroonides)

		Kokku
	Arvutitarkvara	
31.12.2008		
Soetusmaksumus	15 000	15 000
Akumuleeritud kulum	-5 000	-5 000
Jääkmaksumus	10 000	10 000
Amortisatsioonikulu	-3 750	-3 750
31.12.2009		
Soetusmaksumus	15 000	15 000
Akumuleeritud kulum	-8 750	-8 750
Jääkmaksumus	6 250	6 250
Amortisatsioonikulu	-3 750	-3 750
31.12.2010		
Soetusmaksumus	15 000	15 000
Akumuleeritud kulum	-12 500	-12 500
Jääkmaksumus	2 500	2 500

Lisa 5 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	4 743 306	4 383 234
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	4 743 306	4 383 234
Kokku müügitulu	4 743 306	4 383 234
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Kinnisvarabüroo tegevus	4 743 306	4 383 234
Kokku müügitulu	4 743 306	4 383 234

Lisa 6 Tööjõukulud

(kroonides)

	2010	2009
Palgakulu	297 586	226 310
Sotsiaalmaksud	97 598	75 999
Kokku tööjõukulud	395 184	302 309
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	2	2

Lisa 7 Seotud osapooled

(kroonides)

Aruandekohustustase emaettevõtja nimetus	Domus Kinnisvara OÜ
Riik, kus aruandekohustustase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Domus Kinnisvara
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010	31.12.2009
	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	35 000	50 000
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	10 645	

	2010	
	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	155 276	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad		65 210

Domus Kinnisvara Vahendus OÜ ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Lisa 8 Sündmused pärast bilansipäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansi kuupäeva 31.12.2010 ja aruande koostamispäeva 31.01.2011 vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Aruande digitaalallkirjad

Osaühing DOMUS KINNISVARA VAHENDUS (registrikood: 11065540) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAUL REINO	Juhatuse liige	25.05.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	198 869
Aruandeaasta kasum (kahjum)	205 465
Kokku	404 334
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	404 334
Kokku	404 334

Kasumi jaotamise otsus

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	198 869
Aruandeaasta kasum (kahjum)	205 465
Kokku	404 334
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	404 334
Kokku	404 334

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	4743306	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
osaühing DOMUS KINNISVARA	10887990	Pärnu mnt 102-21, Tallinn, Harju maakond, Eesti	40000 EEK

Sidevahendid

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