

Osäühing DOMUS KINNISVARA VAHENDUS

2008.A MAJANDUSAASTA ARUANNE

Äriregistri nr: **11065540**

Aadress: **Pärnu mnt 102-21, Tallinn**

Telefon: **64 64 035**

Fax: **64 64 038**

E-post: **info@domuskinnisvara.ee**

Internetiaadress: **www.domuskinnisvara.ee**

Juhatus: **Raul Reino**

Põhitegevusala: **kinnisvarbüroode tegevus (EMTAK kood 68311)**

Aruandeaasta algus ja lõpp: **01. jaanuar 2008 - 31. detsember 2008**

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE.....	4
BILANSS.....	5
KASUMIARUANNE.....	6
RAHAVOOGUDE ARUANNE	7
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE.....	8
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD.....	9
<i>Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted.....</i>	<i>9</i>
<i>Lisa 2 Raha</i>	<i>10</i>
<i>Lisa 3 Põhivara.....</i>	<i>11</i>
<i>Lisa 4 Maksuvõlad</i>	<i>12</i>
<i>Lisa 5 Osakapital</i>	<i>12</i>
<i>Lisa 6 Müügitulu</i>	<i>12</i>
<i>Lisa 7 Tehingud seotud osapooltega.....</i>	<i>13</i>
<i>Lisa 8 Bilansipäevajärgsed sündmused</i>	<i>13</i>
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....	14
JUHATUSE ALLKIRJAD 2008.A MAJANDUSAASTA ARUANDELE	15

Lisatud:

Osanike nimekiri

TEGEVUSARUANNE

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

Müügitulu teeniti aruandeperioodil 4 226 864 krooni.

Ettevõtte seadis eesmärgiks lõpetada majandusaasta kasumiga ja see eesmärk suudeti vaatamata keerulisele kinnisvaraturu olukorrale ka saavutada. Keskenduti rohkem müügi efektiivsusele ja optimeeriti tegevuskulusid. Samas erinevalt paljudest konkurentidest vähendati turunduseelarvet minimaalselt, kuna Domus Kinnisvara plaan on oma turuosa suurendada ka majanduslanguse perioodil. Aktiivse tegutsemise tulemusena suudeti hoolimata üldisest tehingumahtude vähenemisest suurendada nii maaklerteenuse (vahendatud tehingute) kui ka hindamisteenuse mahtu.

2008. aasta jooksul kasvas märkimisväärselt ettevõtte poolt pakutavate objektide arv, mis peaaegu kahekordistus, kasvades aasta lõpuks üle 1000 pakkumisobjekti. Ettevõtte osales paljudel messidel, sh Ehitusmessil, Aiandus- ja Haljastusmessil ning korraldas hulgaliselt kliendipäevi.

Ettevõtte jätkas aktiivset tegutsemist ning oli väga tulemuslik tööjõuturul – firmaga liitus rohkem kui 10 uut töötajat, kes kõik on kogemustega maaklerid ja paljud nendest omavad ka kutselise maakleri kvalifikatsiooni. Kolleegide usaldus on märk sellest, et Domus Kinnisvara liigub õigel teel ja tunnustatud maaklerid soovivad just koos meiega oma karjääri jätkata. Aasta lõpu seisuga tegutses Domus Kinnisvara kaubamärgi all kokku 25 kinnisvaraspetsialisti, kellest 9 on kutselised maaklerid. Osühingus Domus Kinnisvara Vahendus töötas aruandeaastal keskmiselt 2 töötajat, kelle töötasufond kokku moodustas 430 360 krooni. Juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

2009. aastal soovib Domus Kinnisvara Vahendus OÜ oma arengut jätkata, säilitada tegutsemise kasumlikkuse ja suurendada turuosa.

Peamised finantssuhtarvud on järgmised:

	2008	2007
Käibe kasv	-12,7%	-1,0%
Brutokasumi määr	14,1%	0,9%
Kasumi kasv	1253,5%	-51,9%
Käibe rentaablus	1,1%	-11,3%
Maksevõime kattekordaja	1,03	0,33
ROA	13,6%	-200,1%
ROE	32,0%	-542,7%
Raha laekumise väld	1 päev	2 päeva

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab osäühingu Domus Kinnisvara Vahendus 2008.a raamatupidamise aastaaruande õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab osäühingu 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;
- osäühing Domus Kinnisvara Vahendus on jätkuvalt tegutsev äriühing.

Juhatus liige
Raul Reino

Tallinn, 21.05.2009

Bilanss

(kroonides)

	Lisa nr	31.12.2008	31.12.2007
VARAD			
Käibevara			
Raha	2	104 132	26 080
Nõuded ostjate vastu		102 262	29 938
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud		1 139	1 324
Käibevara kokku		207 533	57 342
Põhivara			
Materiaalne põhivara	3	132 779	203 204
Immateriaalne põhivara	3	10 000	13 750
Põhivara kokku		142 779	216 954
VARAD KOKKU		350 313	274 296
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Lühiajaline laen	7	70 000	0
Ostjate ettemaksed		10 000	20 000
Võlad tarnijatele		68 890	56 719
Maksuvõlad	4	31 403	56 063
Viitvõlad		21 315	40 389
Lühiajalised kohustused kokku		201 608	173 171
KOHUSTUSED KOKKU		201 608	173 171
Omakapital			
Osakapital	5	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		57 125	605 948
Aruandeaasta kasum		47 580	-548 823
OMAKAPITAL KOKKU		148 705	101 125
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		350 313	274 296

Kasumiaruanne

(skeem 1)

(kroonides)

	Lisa nr	2008	2007
Müügitulu	6	4 226 864	4 841 516
Muud äritulud		11 000	0
Muud tegevuskulud		-3 642 757	-4 798 115
Tööjõukulud			
Palgakulu		-321 451	-370 632
Sotsiaalmaks		-108 909	-122 434
Tööjõukulud kokku		-430 360	-493 066
Põhivara kulum	3	-87 850	-73 143
Muud ärikulud		-1 622	-2 257
Ärikasum (-kahjum)		75 275	-525 065
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud		-27 815	-24 542
Muud finantstulud		120	784
Finantstulud ja -kulud kokku		-27 695	-23 758
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		47 580	-548 823
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		47 580	-548 823

Rahavoogude aruanne

(alustades ärikasumist)

(kroonides)

	Lisa nr	2008	2007
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		75 275	-525 065
Korrigeerimised			
Põhivara kulum	3	87 850	73 143
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-72 140	8 959
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-41 563	-225 136
Makstud intressid		-27 815	-24 542
Kokku rahavood äritegevusest		21 608	-692 641
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	3	-13 676	-87 833
Immateriaalse põhivara soetus	3	0	-15 000
Antud laenud		0	-20 000
Antud laenude tagasimaksed		0	20 000
Saadud intressid		120	784
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-13 556	-102 049
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	7	70 000	30 000
Saadud laenude tagasimaksed		0	-30 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		70 000	0
Rahavood kokku		78 052	-794 690
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		26 080	820 770
Raha ja raha ekvivalentide muutus		78 052	-794 690
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		104 132	26 080

Omakapitali muutuste aruanne

Kroonides

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Aruandeaasta kasum	Kokku
Saldo 31.12.05	40 000	0	0	345 984	385 984
Kohustusliku reservkapitali suurendamine	0	4 000	0	-4 000	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	0	0	341 984	-341 984	0
Aruandeperioodi kasum	0	0	0	263 964	263 964
Saldo 31.12.06	40 000	4 000	341 984	263 964	649 948
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	0	0	263 964	-263 964	0
Aruandeperioodi kasum	0	0	0	-548 823	-548 823
Saldo 31.12.07	40 000	4 000	605 948	-548 823	101 125
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	0	0	-548 823	548 823	0
Aruandeperioodi kasum	0	0	0	47 580	47 580
Saldo 31.12.08	40 000	4 000	57 125	47 580	148 705

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

Osühing 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.

Osühing 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 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 ostjate vastu

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

Tulude kajastamine

Tulud kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses.

Materiaalne 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

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. Osäühing Domus Kinnisvara Vahendus poolt soetatud tarkvara amortisatsiooninormiks on 20-25% aastas.

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.

Ettevõtte tulu 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.

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

	31.12.2008	31.12.2007
Sularaha kassas	41 750	10 970
Pangakontod	62 383	15 110
Raha kokku	104 132	26 080

Lisa 3 Põhivara

Materiaalne põhivara:

	Inventar - bürootehnika	Inventar - büroomööbel	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2005			
Soetusmaksumus	51 848	106 728	158 576
Amortisatsioonikulu	7 413	17 659	25 072
Jääkmaksumus	44 435	89 069	133 504
2006.a toimunud muutused			
Ostetud põhivara	59 722	50 400	110 122
Ostetud põhivara	- 8 000	-	- 8 000
Maha kantud põhivara	6 799	-	6 799
Amortisatsioonikulu	18 818	30 746	49 564
Maha kantud põhivara amortisatsioon	- 1 201	-	- 1 201
Korrigeerimised	3 492	- 3 492	-
Saldo seisuga 31.12.2006			
Soetusmaksumus	103 571	157 128	260 699
Amortisatsioonikulu ja väärtuse langus	28 522	44 913	73 435
Jääkmaksumus	75 049	112 215	187 264
2007.a toimunud muutused			
Ostetud põhivara	87 833	-	87 833
Amortisatsioonikulu	40 467	31 426	71 893
Saldo seisuga 31.12.2007			
Soetusmaksumus	191 404	157 128	348 532
Amortisatsioonikulu	68 989	76 339	145 328
Jääkmaksumus	122 415	80 789	203 204
2008.a toimunud muutused			
Ostetud põhivara	13 676	-	13 676
Amortisatsioonikulu	52 675	31 426	84 100
Saldo seisuga 31.12.2008			
Soetusmaksumus	205 079	157 128	362 207
Amortisatsioonikulu	121 664	107 764	229 428
Jääkmaksumus	83 416	49 364	132 779

Immateriaalne põhivara:

	Tarkvara	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2006:	-	-
2007.a toimunud muutused		
Ostetud põhivara	15 000	15 000
Amortisatsioonikulu	1 250	1 250
Saldo seisuga 31.12.2007		
Soetusmaksumus	15 000	15 000
Amortisatsioonikulu ja väärtuse langus	1 250	1 250
Jääkmaksumus	13 750	13 750
2008.a toimunud muutused		
Amortisatsioonikulu	3 750	3 750
Saldo seisuga 31.12.2008		
Soetusmaksumus	15 000	15 000
Amortisatsioonikulu ja väärtuse langus	5 000	5 000
Jääkmaksumus	10 000	10 000

Lisa 4 Maksuvõlad

	31.12.2008	31.12.2007
Maksuliik:	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	25 526	33 928
Kinnipeetud tulumaks	1 832	7 706
Sotsiaalmaks	3 718	13 036
Töötuskindlustusmaks	102	355
Kohustuslik kogumispension	225	252
Ettevõtte tulumaks	0	786
Kokku	31 403	56 063

Lisa 5 Osakapital

Osäühingul on üks juriidilisest isikust osanik, osa suuruseks on 40 000 krooni (osa nimiväärtus 40 000 krooni).

Lisa 6 Müügitulu

Müügitulu teeniti 2008. aruandeaastal kinnisvarabüroo tegevusega (EMTAK kood 68311) kokku summas 4 226 864 krooni. Ettevõtte müügitulu realiseeriti 100% Eesti Vabariigis.

Lisa 7 Tehingud seotud osapooltega

Seotud osapoolteks on loetud emaettevõtte osäühing Domus Kinnisvara, selle osanikud ja juhatuse liikmed ning ettevõtte enda juhatuse liikmed.

Osäühing Domus Kinnisvara Vahendus on majandusaasta jooksul seotud osapoolelt saanud lühiajalist laenu summas 70 000 krooni. Laenuintresse seotud osapooltelt saadud laenude eest 2008. aastal ei makstud.

Lisa 8 Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid bilansi kuupäeva 31.12.2008 ja aruande koostamispäeva 21.05.2009 vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Juhatus teeb ettepaneku jaotada aruandeaasta kasum järgmiselt (kroonides)

2008.a aruandeaasta puhaskasum:	47 580
---------------------------------	---------------

selest:

Kanda eelnevate perioodide kasumiks:	47 580
--------------------------------------	---------------

Eelmiste perioodide jaotamata kasumi jääk seisuga 31.12.2008.a:	104 705
---	----------------

Juhatuse allkirjad 2008.a majandusaasta aruandele

2008.a majandusaasta aruanne on koostatud ja kinnitatud 21.05.2009.a.

Juhatuse liige

Raul Reino

OSANIKE NIMEKIRI seisuga 21.05.2009.a.

Osanike nimekiri 2008.a majandusaasta aruande kinnitamisel:

1. osäühing Domus Kinnisvara reg.nr. 10887990 Tallinn osalus 100 %

Üldandmed

Registrikood	Ärinimi	Majandusaasta algus	Majandusaasta lõpp
11065540	Osaühing DOMUS KINNISVARA VAHENDUS	01.01.2008	31.12.2008

Sidevahendid

Liik	Sisu
Elektronposti aadress	info@domuskinnisvara.ee
Faks	+372 6464038
Telefon	+372 6464035
Interneti WWW aadress	www.domuskinnisvara.ee

Osanikud

Nimi / Ärinimi	Kood / Sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osade summaarne nimiväärtus (kroonides)
osaühing DOMUS KINNISVARA	10887990	Pärnu mnt 102-21, Tallinn, 11312	40000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhi- tegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	4226864	100.00	Jah

Majandusaasta aruande allkirjad

Osaühing DOMUS KINNISVARA VAHENDUS (registrikood: 11065540) 01.01.2008 - 31.12.2008 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Raul Reino (Juhatuse liige) - kinnitanud 05.06.2009