

Osaühing DOMUS KINNISVARA

2009.A. KONSOLIDEERIMISGRUPI MAJANDUSAASTA ARUANNE

Äriregistri nr: **10887990**

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

Telefon: **64 64 035**

Fax: **64 64 038**

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

Internetiaadress: **www.domuskinnisvara.ee**

Juhatuse liige: **Raul Reino**

Aruandeaasta algus ja lõpp: **01.01.2009 – 31.12.2009**

Kontserni struktuur on alljärgnev:

Osaühing DOMUS KINNISVARA (emaettevõtja);

Osaühing DOMUS KINNISVARA VAHENDUS (tütarettevõtja);

Domus Kinnisvara Lõuna-Eesti OÜ (tütarettevõtja).

SISUKORD

SISUKORD	2
TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE.....	4
BILANSS (<i>KONSOLIDEERITUD</i>).....	5
KASUMIARUANNE (<i>KONSOLIDEERITUD</i>)	6
RAHAVOOGUDE ARUANNE (<i>KONSOLIDEERITUD</i>)	7
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE (<i>KONSOLIDEERITUD</i>)	8
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	9
LISA 1 RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE KOOSTAMISEL KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED	9
LISA 2 RAHA	11
LISA 3 TÛTARETTEVÕTTED	12
LISA 4 MAKSUD	12
LISA 5 PÕHIVARA	13
LISA 6 LAENUKOHUSTUSED	15
LISA 7 OSAKAPITAL	15
LISA 8 MÜÜGITULU	16
LISA 9 TÕÕJÕUKULUD	16
LISA 10 TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA	16
LISA 11 KONSOLIDEERIMATA FINANTSARUANDED	17
LISA 12 BILANSIPÄEVAJÄRGSED SÜNDMUSED	20
KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK.....	21
JUHATUSE ALLKIRJAD 2009.A MAJANDUSAASTA ARUANDELE	22
OSANIKE NIMEKIRI SEISUGA 28.06.2010 .A.....	23
KONSOLIDEERIMATA MÜÜGITULU VASTAVALT EMTAK 2008-LE	24

TEGEVUSARUANNE

Osäühing Domus Kinnisvara on asutatud 22.08.2002.a. Samas alustati aktiivset tegevust põhikirjalistel tegevusaladel, millest peamiseks on kinnisvara ostu- ja müügiteenuse osutamine.

Analoogiliselt 2008. aastaga ettevõtte uusi kinnisvara arendusobjekte ei algatanud, kuna kinnisvaraturu konjunktuur oli jätkuvalt madalseisus. Erinevalt varasemast aastast tehti rohkem ettevalmistusi juhuks, kui turuseis võimaldab taas jõudsamalt arendustegevusega tegeleda. Sõlmiti mõned eelkokkulepped, tehti hulgaliselt konkreetseid pakkumisi ja analüüsiti veel rohkem äriprojekte, millesse tasuks ettevõtte ja investorite raha investeerida. Tuge osutati vahendustegevusega seotud tütarettevõttele regionaalse laienemise läbiviimiseks ja asutati ka üks uus tütarettevõtte, mille eesmärgiks on Domus Kinnisvara kaubamärgi tulemuslik esindatus Lõuna-Eestis.

2010. aastal plaanib ettevõtte jätkata nende tegevuste ja projektidega, millega alustasime 2009. aastal. Konkreetsete projektide maht sõltub kinnisvara- ja finantsturgude olukorrast, kuid eesmärk on olla valmis turu seisundi paranemise hetkeks ja käivitada esimesed arendusprojektid.

Müügitulu teeniti aruandeperioodil 5 944 336 krooni.

Osäühing Domus Kinnisvara konsolideerimisgrupis töötas aruandeaastal keskmiselt 5 töötajat, kelle töötasufond kokku moodustas 1 114 689 krooni s.h. juhatuste liikmete tasusid summas 535 411 krooni.

Peamised finantssuhtarvud:	2009	2008
Käibe kasv	0,3%	-52,7%
Brutokasumi määr	-22,1%	-21,8%
Käibe rentaablus	-23,2%	-23,4%
Maksevõime kattekordaja	2,91	3,85
ROA	-58,3%	-32,9%
ROE	-100,6%	-50,7%

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab osaühing Domus Kinnisvara 2009.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 on jätkuvalt tegutsev.

Juhatuse liige
Raul Reino

Tallinn, 28.06.2010

BILANSS (*konsolideeritud*)

(kroonides)

	Lisa nr	31.12.2009	31.12.2008
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod	2	341 279	991 311
Nõuded ja ettemaksed		528 862	791 958
Varud		502 586	1 402 586
Käibevara kokku		1 372 727	3 185 855
Põhivara			
Materiaalne põhivara	5	982 958	1 015 369
Immateriaalne põhi vara	5	6 250	10 000
Põhivara kokku		989 208	1 025 369
VARAD KOKKU		2 361 936	4 211 224
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	6	128 814	122 232
Võlad ja ettemaksed		228 691	977 818
Eraldised		114 731	127 978
Lühiajalised kohustused kokku		472 236	1 228 028
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	6	521 170	649 984
Pikaajalised kohustused kokku		521 170	649 984
KOHUSTUSED KOKKU		993 406	1 878 012
Omakapital			
Vähemusosalus	3	-6 614	0
Osakapital nimiväärtuses	7	163 000	150 000
Kohustuslik reservkapital		20 776	20 776
Ülekurss	7	387 000	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		2 162 436	3 547 740
Aruandeaasta kasum (-kahjum)		-1 358 069	-1 385 304
OMAKAPITAL KOKKU		1 368 529	2 333 212
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		2 361 936	4 211 224

KASUMIARUANNE (*konsolideeritud*)

(kroonides)

	Lisa nr	2009	2008
Müügitulu	8	5 944 336	5 927 110
Muud äritulud		37	48 291
Kaubad, toore, materjal ja teenused		-4 357 388	-5 169 477
Mitmesugused tegevuskulud		-1 355 951	-667 572
Tööjõukulud	9	-1 114 689	-1 255 283
Põhivara kulum	5	-126 758	-109 067
Muud ärikulud		-306 251	-74 277
Ärikasum (-kahjum)		-1 316 663	-1 300 275
Finantstulud ja -kulud			
Finantskulud		-60 407	-93 608
Finantstulud		387	8 578
Finantstulud ja -kulud kokku		-60 020	-85 030
Kasum (-kahjum) enne tulumaksustamist		-1 376 683	-1 385 304
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		-1 376 683	-1 385 304
s.h. Emaettevõtte osanike osa puhaskahjumist		-1 358 069	-1 385 304
Vähemusosanike osa puhaskahjumist		-18 614	0

RAHAVOOGUDE ARUANNE *(konsolideeritud)*
Alustades ärikasumist (kroonides)

	Lisa nr	2009	2008
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		-1 316 663	-1 300 275
Korrigeerimised			
Põhivara kulum	5	126 758	109 067
Finantsinvesteeringute arvestuse muutus		0	38 516
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		263 097	-19 624
Varude muutus		900 000	619 035
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-762 374	737 814
Makstud intressid ja kahjum valuutakursi muutustest		-60 407	-93 608
Kokku rahavood äritegevusest		-849 589	90 926
Rahavood investeerimistegevusest			
Pikaajalised finantsinvesteeringud		0	127 348
Põhivara ost	5	-90 597	-77 482
Antud laenud		0	-330 000
Antud laenude tagasimaksed		0	100 000
Saadud intressid		387	8 579
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-90 210	-171 555
Rahavood finantseerimistegevusest			
Laekunud osade emiteerimisest	7	412 000	0
Saadud laenude tagasimaksed	6	-122 233	-115 862
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		289 767	-115 862
Rahavood kokku		-650 032	-196 491
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		991 311	1 187 802
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-650 032	-196 491
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		341 279	991 311

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE *(konsolideeritud)*

(kroonides)

Emaettevõtja omanikele kuuluv omakapital

	Osakapital nimi- väärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reserv-kapital	Jaotamata kasum	Kokku	Vähemus- osalus	Kokku
Saldo 31.12.07	150 000	0	20 776	3 371 184	3 541 960	-48 852	3 493 108
Eelnevate per. jaotamata kasum	0	0	0	176 556	176 556	48 852	225 408
Aruandeperioodi kasum (-kahjum)	0	0	0	-1 385 304	-1 385 304	0	-1 385 304
Saldo 31.12.08	150 000	0	20 776	2 162 436	2 333 212	0	2 333 212
Aruandeperioodi kasum (-kahjum)	0	0	0	-1 358 069	-1 358 069	-18 614	-1 376 683
Emiteeritud osakapital	13 000	0	0	0	13 000	12 000	25 000
Muutused muudest omanike sissemaksetest	0	387 000	0	0	387 000		387 000
Saldo 31.12.09	163 000	387 000	20 776	804 367	1 375 143	-6 614	1 368 529

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

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

Osühing Domus Kinnisvara 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.

Konsolideerimise põhimõtted

Konsolideeritud raamatupidamise aruannetes käsitletakse ema- ja tütarettevõtjat kui ühtset majandusüksust ja tütarettevõtja aruanded lülitatakse konsolideeritud raamatupidamise aruandesse. Konsolideeritud aruandes elimineeritakse investeringud tütarettevõtjasse tema omakapitaliga. Konsolideerimisel liidetakse rida-realt ema- ja tütarettevõtja bilansid, kasumiaruanded ja rahakäibe aruanded ning elimineeritakse kontsernisisesete tehingute tagajärjel tekkinud nõuded, kohustused ja sisekäibed.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja raha ekvivalentide 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 korrigeeritud soetusmaksumuses (so nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Varud

Müügiks ostetud kaubad võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb varude ostuhinnast ja muudest kuludest, mis on vajalikud varude viimiseks olemasolevasse seisukorda. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus.

Tütar- ja sidusettevõtted

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest aktsiastest või osadest.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle emaettevõttel on oluline mõju, kuid mis ei allu tema kontrollile. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõttes 20-50% hääleõiguslikest aktsiastest või osadest.

Tütar- ja sidusettevõtete soetamist kajastatakse ostumeetodil. Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütar- või sidusettevõtte varad ja kohustused arvele nende õiglasest väärtusest ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse firmaväärtusena.

Pikaajalised finantsinvesteeringud

Finantsinvesteeringute kajastamisel kasutatakse väärtuspäeva meetodit.

Pikaajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse soetatud väärtuspäevadeid, mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul (v.a. investeeringud tütar-ettevõtjatesse).

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:

- bürooruumile 2%;
- kontorimööblile 20% ning
- kontoritehnikale 30% aastas.

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 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. Osahing Domus Kinnisvara konsolideerimisgrupi ettevõtete poolt soetatud tarkvara amortisatsiooninormiks on 20-25% aastas.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, 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.

Tulude kajastamine

Tulud kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel.

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

	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
Kassa	220 828	42 563
Pangakonto	120 451	948 748
Kokku	341 279	991 311

Lisa 3 Tütaretevõtted

Bilansipäeva seisuga omas firma osalust järgmiselt:

1. Osäühing Domus Kinnisvara Vahendus

Asukoht	Eesti
Põhitegevusala	kinnisvarabüroode tegevus

Omandatud osalused

Omandatud osaluse %	100
Omandatud osaluse soetusmaksumus	40 000

Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum	94 164
---	--------

Osaluse % aasta lõpus	100
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis aasta lõpus	242 869
Osaluse bilansiline väärtus aasta lõpus	242 869

2. Domus Kinnisvara Lõuna-Eesti OÜ

Asukoht	Eesti
Põhitegevusala	kinnisvarabüroode tegevus

Omandatud osalused

Omandatud osaluse %	70
Omandatud osaluse soetusmaksumus	28 000

Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum (-kahjum)	-43 433
---	---------

Osaluse % aasta lõpus	70
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis aasta lõpus	-15 433
Osaluse bilansiline väärtus aasta lõpus	-15 433

Lisa 4 Maksud

	31.12.2009		31.12.2008	
	<u>Ettemaks</u>	<u>Maksuvõlg</u>	<u>Ettemaks</u>	<u>Maksuvõlg</u>
Käibemaks	0	45 432	0	248 706
Kinnipeetud tulumaks	0	10 070	0	7 972
Sotsiaalmaks	0	19 137	0	14 321
Töötuskindlustusmaks	0	1929	0	102
Kohustuslik kogumispension	0	0	0	868
Ettevõtte tulumaks	0	1 007	0	0
Kokku	0	77 575	0	271 969

Lisa 5 Põhivara

Immateriaalne põhivara:

	Tarkvara	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2007		
Soetusmaksumus	59 851	59 851
Amortisatsioonikulu ja väärtuse langus	1 250	1 250
Jääkmaksumus	58 601	58 601
2008.a toimunud muutused		
Mahaarvamised tütaretevõtte müügist	-44 851	0
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
2009.a toimunud muutused		
Amortisatsioonikulu	3 750	3 750
Saldo seisuga 31.12.2009		
Soetusmaksumus	15 000	15 000
Amortisatsioonikulu ja väärtuse langus	8 750	8 750
Jääkmaksumus	6 250	6 250

Materiaalne põhivara:

	Maa ja ehitised	Inventar	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2007			
Soetusmaksumus	900 000	457 776	1 357 776
Amortisatsioonikulu ja väärtuse langus	60 000	241 859	301 859
Jääkmaksumus	840 000	215 917	1 055 917
2008.a toimunud muutused			
Ostetud põhivara	0	77 482	77 482
Mahaarvamised tütarettevõtte müügist	0	-12 712	-12 712
Amortisatsioonikulu	18 000	87 317	105 317
Saldo seisuga 31.12.2008			
Soetusmaksumus	900 000	520 004	1 420 004
Amortisatsioonikulu ja väärtuse langus	78 000	326 634	404 634
Jääkmaksumus	822 000	193 370	1 015 370
2009.a toimunud muutused			
Ostetud põhivara	0	90 596	90 596
Amortisatsioonikulu	18 000	105 008	123 008
Saldo seisuga 31.12.2009			
Soetusmaksumus	900 000	610 600	1 510 600
Amortisatsioonikulu ja väärtuse langus	96 000	431 642	527 642
Jääkmaksumus	804 000	178 958	982 958

Lisa 6 Laenukohustused

	Saldo 31.12.2008	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul		
Pikaajalise pangalaenu lühiajaline osa	122 232	122 232			
Kokku	122 232	122 232	0		
	Saldo 31.12.2009	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul		
Pikaajalise pangalaenu lühiajaline osa	128 814	128 814			
Kokku	128 814	128 814	0		
	Tagasi maksta			Tagasi- makse	Intressi-
	Saldo 31.12.2008	1-5 aasta jooksul	6-9 aasta jooksul	tähtaeg	määr
Pikaajalised pangalaenud	649 984	649 984	0	29.07.2014	6k Euribor + 3%
Kokku	649 984	649 984	0		
	Saldo 31.12.2009	1-5 aasta jooksul	6-9 aasta jooksul	Tagasi- makse	Intressi-
				tähtaeg	määr
Pikaajalised pangalaenud	521 170	521 170	0	29.07.2014	6k Euribor + 3%
Kokku	521 170	521 170	0		

Lisa 7 Osakapital

Osühingul on kaks füüsilisest isikust ja kaks juriidilisest isikust osanikku, osade nimiväärtused on vastavalt lisatud osanike nimekirjale 114 000, 18 000, 18 000 ja 13 000 krooni. Aruandeperioodil korraldati suunatud osade emissioon osakapitali suurendamiseks, millega emiteeriti juurde üks osa nimiväärtusega 13 000 krooni ja mille eest osa ostja tasus 387 000 krooni suuruse ülekursiga kokku 400 000 krooni.

Lisa 8 Müügitulu

Müügitulu moodustas 5 944 336 krooni suuruse summa (2008.a: 5 927 110 krooni), millest 100% realiseeriti Eesti Vabariigis.

Müügitulu tegevusalade lõikes:

	2009		2008	
	<u>Summa</u>	<u>%</u>	<u>Summa</u>	<u>%</u>
Kinnisvara müük	560 000	9	1 525 424	26
Kinnisvarabüroode tegevus	5 384 336	91	4 401 686	74
Kokku	5 944 336	100	5 927 110	100

Lisa 9 Tööjõukulud

	2009	2008
Palgakulu	799 926	946 623
Sotsiaalmaksud	314 763	308 660
Kokku tööjõukulud	1 114 689	1 255 283

Lisa 10 Tehingud seotud osapooltega

Seotud osapooleks on loetud tütarettevõtted osäühing Domus Kinnisvara Vahendus ja Domus Kinnisvara Lõuna-Eesti OÜ ning ettevõtte juhatus ja osanikud. Tütarettevõtte maksis aruandeperioodil tagasi lühiajalist laenu summas 20 000 krooni ning laenu kasutamise eest tasuti aruandeperioodil intresse summas 971 krooni. Tütarettevõttele antud laenu saldo seisuga 31.12.2009 oli 50 000 krooni.

Lisa 11 Konsolideerimata finantsaruanded

Konsolideerimata emaettevõtja:

Bilanss (kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
VARAD		
Käibevara		
Raha ja pangakontod	125 907	887 178
Nõuded ja ettemaksed	404 515	758 557
Varud	502 586	1 402 586
Käibevara kokku	1 033 008	3 048 321
Põhivara		
Tütarettevõtjate osad	68 000	40 000
Materiaalne põhivara	884 402	882 590
Immateriaalne põhivara	0	0
Põhivara kokku	952 402	922 590
VARAD KOKKU	1 985 411	3 970 911
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	128 814	122 232
Võlad ja ettemaksed	16 009	974 187
Eraldised	103 710	0
Lühiajalised kohustused kokku	248 533	1 096 419
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	521 170	649 984
Pikaajalised kohustused kokku	521 170	649 984
KOHUSTUSED KOKKU	769 703	1 746 404
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	163 000	150 000
Kohustuslik reservkapital	16 776	16 776
Ülekurss	387 000	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	2 057 731	3 490 615
Aruandeaasta kasum (-kahjum)	-1 408 800	-1 432 884
OMAKAPITAL KOKKU	1 215 707	2 224 507
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	1 985 411	3 970 911

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008
Müügitulu	956 851	1 700 246
Muud äritulud	34	37 291
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 122 884	-1 896 090
Mitmesugused tegevuskulud	-301 210	-298 202
Tööjõukulud	-655 461	-824 923
Põhivara kulum	-37 276	-21 217
Muud ärikulud	-213 142	-72 655
Äri kasum (-kahjum)	-1 373 087	-1 375 550
Finantstulud ja -kulud		
Finantskulud	-37 071	-65 793
Finantstulud	1 358	8 458
Finantstulud ja -kulud kokku	-35 713	-57 334
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 408 800	-1 432 884
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)	-1 408 800	-1 432 884

Rahavoogude aruanne (alustades ärikasumist)

(kroonides)

	2009	2008
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum	-1 373 087	-1 375 550
Korrigeerimised		
Põhivara kulum	37 276	21 217
Finantsinvesteeringute arvestuse muutus	0	69 285
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	334 042	52 516
Varude muutus	900 000	619 035
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-854 468	779 377
Makstud intressid	-37 071	-65 793
Kokku rahavood äritegevusest	-993 308	100 087
Rahavood investeerimistegevusest		
Pikaajalised finantsinvesteeringud	-28 000	127 348
Põhivara ost	-39 089	-63 806
Antud laenud	0	-400 000
Antud laenude tagasimaksed	20 000	100 000
Saadud intressid	1 358	8 458
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-45 731	-228 000
Rahavood finantseerimistegevusest		
Laekunud osade emiteerimisest	400 000	0
Saadud laenude tagasimaksed	-122 232	-115 862
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	277 768	-115 862
Rahavood kokku	-761 271	-243 775
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	887 178	1 130 953
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-761 271	-243 775
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	125 907	887 178

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

	Osakapital nimi- väärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	Kokku
Saldo 31.12.08	150 000	0	16 776	2 057 731	2 224 507
Aruandeperioodi kasum (-kahjum)	0	0	0	-1 408 800	-1 408 800
Emiteeritud osakapital	13 000	0	0	0	13 000
Muutused muudest omanike sissemaksetest	0	387 000	0	0	387 000
Saldo 31.12.09	163 000	387 000	16 776	648 931	1 215 707

Lisa 12 Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid bilansi kuupäeva 31.12.2009 ja aruande koostamispäeva 28.06.2010 vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK

Juhatus teeb ettepaneku aruandeaasta kahjum katta eelnevate perioodide kasumi arvelt järgmiselt (kroonides):

2009.a aruandeaasta kahjum	-1 358 069
----------------------------	------------

Eelmiste perioodide jaotamata kasumi jääk seisuga 31.12.2009.a	804 367
---	---------

Juhatuse allkirjad 2009.a majandusaasta aruandele

2009.a majandusaasta aruanne on koostatud ja kinnitatud 28.06.2009.a.

Juhatuse liige

Raul Reino

OSANIKE NIMEKIRI seisuga 28.06.2010.a.

Osanike nimekiri 2009.a majandusaasta aruande kinnitamise hetkel:

Raul Reino, isikukood: 37401056029 , elukoht Harjumaa; osalus 70%

Rosette Liis Kannike, isikukood: 60504260225, elukoht Tallinn; osalus 11%

MKS & Partnerid OÜ, registrikood 1112021, asukoht Harjumaa; osalus 11%

IA PROPERTIES OÜ, registrikood 11283580, asukoht Harjumaa; osalus 8%.

KONSOLIDEERIMATA MÜÜGITULU vastavalt EMTAK 2008-le

EMTAK	Tegevusala	2009	2008
68101	Kinnisvara müük	560 000	1 525 424
68311	Kinnisvarabüroode tegevus	396 851	174 822
	Kokku	956 851	1 700 246

Aruande digitaalallkirjad

osaühing DOMUS KINNISVARA (registrikood: 10887990) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAUL REINO	Juhatuse liige	28.06.2010

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	560000	58.53%	Jah
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	396851	41.47%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Rosete Liis Kannike	60504260225	Tallinn, Harju maakond, Eesti	18000 EEK
Raul Reino	37401056029	Tallinn, Harju maakond, Eesti	114000 EEK
Osaühing IA Properties	11283580	Uus-Klaokse põik 10, Alliku küla, Saue vald, Harju maakond, Eesti	13000 EEK
MKS & Partnerid OÜ	11120210	Loopere, Tade küla, Kose vald, Harju maakond, Eesti	18000 EEK

Sidevahendid

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