

Dominus Arendus OÜ

Fr. R. Kreutzwaldi 12
10124 Tallinn
Registrikood: 11243266

241194

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

28 -05- 2007

16 Miriam Annovitsch

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Majandusaasta algus: 10.04.2006
Majandusaasta lõpp: 31.12.2006

Lisatud dokumendid:

1. Kasumi jaotamise ettepanek
2. Osanike nimekiri

Tegevjuht
Taimo Staalfeldt
Tel: 372 6 817 040

juhatuse liige



MAJANDUSAASTA ARUANDE EESSÕNA

Dominus Arendus OÜ juhataja on koostanud 2006. aasta tegevusaruande, raamatupidamise aastaaruande ja kasumi jaotamise ettepaneku.

Dominus Arendus OÜ kinnitatud majandusaasta aruanne koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest ja majandusaasta kasumijaotamise ettepanekust.

2006. aasta majandusaasta aruande kinnitas Dominus Arendus OÜ osanike üldkoosolek 7. mail 2007. aastal.



TEGEVUSARUANNE

Dominus Arendus OÜ põhitegevuseks on kinnisvara arendus Eestis. Lõppenud majandusaastal soetati arendusprojekti jaoks kinnistu ja alustati planeerimis- ja projekteerimistöödega.

Kuna esimene arendusprojekt on alles algusfaasis, siis lõppenud majandusaastal ettevõtte müügitulu puudus. Järgnevas aastaks on meie eesmärgiks säilitada püsiv kasv, reageerides kiiresti turu muutustele.

31.12.2006 lõppenud majandusaastal ei tehtud arengu- ja uurimisväljaminekuid. Arengu- ja uurimisväljaminekuid pole planeeritud ka käesoleva majandusaasta eelarvesse.

Ettevõtte pole palganud tööjõudu. Juhatajale kui tegevjuhile lõppenud majandusaastal tasu ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruande koostamise perioodil ei toimunud olulisi sündmusi, mis ei kajastu raamatupidamise aastaaruandes.

Majandusaasta aruande koostamisperioodil ei ilmnenud valuutakursside, intressimäärade ja börsikursside muutumisega seonduvaid riske.

Tulenevalt esimese majandusaasta kahjumist, ei vasta ettevõtte omakapital äriseadustikus kehtestatud nõuetele. Omakapital on plaanis taastada läbi tulevaste perioodide kasumi, mis tekib arendatava projekti realiseerimisel.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

TEGEVJUHATKONNA DEKLARATSIOON

Dominus Arendus OÜ juhataja on äriseadustiku paragrahvist 179 lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis koosneb tegevjuhtkonna deklaratsioonist, bilansist, kasumiaruandest, rahavoogude aruandest, omakapitali muutuste aruandest ja aastaaruande lisadest. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud Eesti Vabariigis kehtivat raamatupidamise seadust ja hea raamatupidamistava nõudeid.

Koostatud raamatupidamise aastaaruanne kajastab juhataja hinnangul õigesti ja õiglaselt Dominus Arendus OÜ finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisperioodil (01.01.2007 kuni 30.04.2007) ei ilmnenu osaühingu vara ja kohustuste hindamist oluliselt mõjutavaid sündmusi ning asjaolusid.

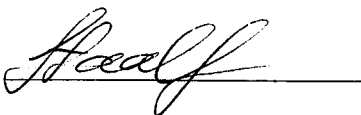
Juhataja hinnangul on Dominus Arendus OÜ jätkuvalt tegutsev äriühing.

Taimo Staalfeldt
juhataja


allkiri

04.05.2007
kuupäev

juhatuse liige



BILANSS

	Lisa	31.12.2006	10.04.2006
AKTIVA			
Käibevara			
Raha ja pangakontod		41 288	40 000
Nõuded ja ettemaksed			
Maksude ettemaksed	2	13 235	0
Muud lühiajalised nõuded		32	0
Kokku		13 267	0
Käibevara kokku		54 555	40 000
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	3	6 570 313	0
Materiaalne põhivara			
Lõpetamata ehitised ja ettemaksed	4	204 632	0
Kokku		204 632	0
Põhivara kokku		6 774 945	0
AKTIVA KOKKU		6 829 500	40 000
PASSIVA			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused			
Lühiajalised laenud ja võlakirjad		6 706 338	0
Kokku		6 706 338	0
Võlad ja ettemaksed			
Muud võlad	5	87 517	0
Kokku		87 517	0
Lühiajalised kohustused kokku		6 793 855	0
Kohustused kokku		6 793 855	0
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses		40 000	40 000
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-4 355	0
Omakapital kokku		35 645	40 000
PASSIVA KOKKU		6 829 500	40 000

KASUMIARUANNE**Skeem 1**

	Lisa	10.04.-31.12.2006
Ärikulud		
Kaubad, toore, materjal ja teenused		0
Muud tegevuskulud		4 387
Kokku ärikulud		4 387
Ärikasum (-kahjum)		-4 387
Finantstulud ja -kulud		
Muud finantstulud ja -kulud		32
Kokku finantstulud ja -kulud		32
Kasum (kahjum) enne maksustamist		-4 355
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		-4 355

RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisa	10.04.-31.12.2006
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum		-4 355
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-13 267
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		50
Kokku rahavood äritegevusest		-17 572
Rahavood investeerimistegevusest		
Kinnisvarainvesteeringute soetus	3	-6 570 313
Materiaalse põhivara soetus		-117 165
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-6 687 478
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud		8 330 768
Laenude tagasimaksed		-1 624 430
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		6 706 338
Rahavood kokku		1 288
Raha jääk perioodi alguses		40 000
Rahajäägi muutus		1 288
Raha jääk perioodi lõpus		41 288

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Osade arv	Osa- kapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
10.04.2006	1	40 000	0	0	40 000
Aruandeaasta puhaskahjum		0	0	-4 355	-4 355
31.12.2006	2	40 000	0	-4 355	35 645

Ettevõtte puudub seisuga 31. detsember 2006 vaba omakapital, mida oleks võimalik osanikele dividendina välja maksta.



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Lisa 1. Kasutatud arvestuspõhimõtted

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti hea raamatupidamistava kohaselt. Eesti hea raamatupidamistava on IFRS standarditele kui rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Äriühing kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi 1.

Raamatupidamise aastaaruande põhiaruanded ja lisades olevad tabelid on koostatud Eesti kroonides.

Eelnenud aruandeperioodil kasutatud arvestuspõhimõtteid, hindamisaluseid ning info esitusviisi ei ole käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel muudetud, välja arvatud need valdkonnad, mis on muutunud muudatuste tõttu raamatupidamise seaduses või Raamatupidamise Toimkonna juhendites.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Nõuded ostjate vastu

Ostjate tasumata summad kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, lähtudes laekumise tõenäosusest. Nõuet iga konkreetse kliendi vastu hinnatakse eraldi, arvestades teadaolevat infot kliendi maksevõime kohta. Nõuded hinnatakse bilansis alla tõenäoliselt laekuva summani ning allahindlus kajastatakse bilansireal "Ebatõenäoliselt laekuvad summad". Aruandeperioodil laekunud, eelnevalt kuludesse kantud nõuded kajastatakse ebatõenäoliste nõuete summa korrigeerimisena ja kulu vähendusena aruandeperioodi kasumiaruandes. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekavas summas.

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 soetusmaksumuses miinus akumulieeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest analoogiliselt materiaalse põhivaraga.

Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui need tõstavad kinnisvarainvesteeringu väärtust kõrgemale objekti algselt hinnatud väärtusest. Kulutused, mis taastavad objekti algset väärtust (näiteks remont, hooldus ja muud sarnased kulutused) on kajastatud aruandeperioodi kuludes.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) 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. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestusmeetodite ja -määrade eesmärk on tagada amortisatsiooni arvestuse vastavus põhivara tööea ja kasutamisega. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine. Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Piiramata kasutuseaga objekte (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid ja raamatud) ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiootel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

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 kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Dividendide tulumaks

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustuse ja kuluna dividendide väljakuulutamise hetkel.

Dividendide tulumaksu kajastatakse tulumaksukuluna kasumiaruandes samal perioodil, kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, mis perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Tulevase dividendi tulumaksu suhtes ei moodustata eraldist enne dividendide väljakuulutamist, kuid info selle kohta avalikustatakse lisades.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on kontroll teise osapooli üle või oluline mõju teise osapooli ärioludele otsustele. Dominus Arenduse OÜ käsitleb seotud osapooltena:

- emaettevõtteid ning emaettevõtete omanikke
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid
- tegevjuhtkonda ja kõrgemat juhtkonda
- eelmises punktis kirjeldatud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja –kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Kõik välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja –kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud) ning välisvaluutas fikseeritud mittemonetaarsed varad ja –kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil (õiglase väärtuse meetodil kajastatavad kinnisvarainvesteeringud; bioloogilised varad; lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglane väärtus on usaldusväärselt hinnatav), hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse igaaastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Tulude arvestus

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.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruande koostamisel on laekumised ja väljamaksed rühmitatud nende eesmärgi järgi äritegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks.

Äritegevuse rahavoogude kajastamisel on kasutatud kaudset meetodit, mille puhul on äritegevuse rahavoogude leidmiseks korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste majandustehingute mõju, äritegevusega seotud varade ning kohustuste saldode muutused ning investeerimis- ja finantseerimistegevusega seotud tulud ja kulud.

Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevad rahavood on kajastatud otsemeetodi kohaselt.

Lisa 2. Maksuvõlad

Maksu liik	31.12.2006		10.04.2006	
	ettemaks	maksuvõlg	ettemaks	maksuvõlg
Käibemaks	13 235	0	0	0
Kokku	13 235	0	0	0

Lisa 3. Kinnisvarainvesteeringud

	Maa
Soetusmaksumus 10.04.2006	0
Soetamine	6 570 313
Soetusmaksumus 31.12.2006	6 570 313
Jääkmaksumus 10.04.2006	6 570 313
Jääkmaksumus 31.12.2006	6 570 313

Lisa 4. Materiaalne põhivara

	Lõpetamata ehitus
Soetusmaksumus 10.04.2006	0
Soetamine	204 632
Soetusmaksumus 31.12.2006	204 632
Jääkmaksumus 10.04.2006	0
Jääkmaksumus 31.12.2006	204 632

Lisa 5. Muud võlad

31.12.2006

	Saldo 31.12.2006	Tagasimakse tähtaeg			Tagasimakse lõpp tähtaeg
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressivõlad	87 467	87 467	0	0	
Muud	50	50	0	0	
Kokku	87 517	87 517	0	0	

Lisa 6. Tehingud seotud osapooltega

Saadud laenud

	Arvelduste saldo 31.12.2006	Aruandeaastal saadud laenud	Aruandeaastal tagast. laenud	Arvelduste saldo 10.04.2006	Intressi- määr	Lõpp- tähtaeg
Emaettevõtja 1	2 998 623	3 005 703	7 080	0	6,0	31.07.2009
Emaettevõtja 2	457 715	1 268 915	811 200	0	10,0	18.05.2009
Kokku	3 456 338	4 274 618	818 280	0		



MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Dominus Arendus OÜ vaba omakapital on 31. detsembril 2006 järgmine:

eelmiste perioodide jaotamata kasum	0
kasum aruandeaasta majandustegevusest	-4 355
kokku jaotamata kasum	-4 355

Dominus Arendus OÜ juhataja teeb ettepaneku katta aruandeaasta puhaskahjum tulevaste perioodide kasumist.

Jaotamata jääv vaba omakapital	0
--------------------------------	---

**JUHATAJA ALLKIRI
2006. MAJANDUSAASTA ARUANDELE**

Dominus Arendus OÜ 2006. majandusaasta aruande, mille on kinnitanud osanike üldkoosolek 7. mai 2007. aasta otsusega, allkirjastamine 7. mail 2007:


juhataja
Taimo Staalfeldt

04. 05. 2007.
/allkiri ja kuupäev/



Lisa 1

OSANIKE NIMEKIRI

1. Investland OÜ
Asukoht: Tallinn
Registrikood: 11085910

Osa nimiväärtus on 20 000 (kakskümmend tuhat) krooni.

2. Atlas Grupp OÜ
Asukoht: Tallinn
Registrikood: 10839376

Osa nimiväärtus on 20 000 (kakskümmend tuhat) krooni.

Osaühingul on kokku kaks osanikku.

Tallinnas, 7. mai 2007.a.