

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSP TULNUD

04-04-2008

Mariam Ammoritsch

281769

Osaühing DOMUS KINNISVARA VAHENDUS

2007.A MAJANDUSAASTA ARUANNE

Äriregistri nr: **11065540**

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

Telefon: **64 64 035**

Fax: **64 64 038**

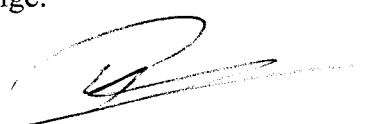
E-post: **info@domuskinnisvara.ee**

Internetiaadress: **www.domuskinnisvara.ee**

Juhatus: **Raul Reino**

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

Aruandeaasta algus ja lõpp: **01. jaanuar 2007 - 31. detsember 2007**



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
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted.....	9
Lisa 2 Raha.....	10
Lisa 3 Põhivara.....	11
Lisa 4 Maksuvõlad.....	12
Lisa 5 Osakapital.....	12
Lisa 6 Müügitulu.....	12
Lisa 7 Tehingud seotud osapooltega.....	12
Lisa 8 Bilansipäevajärgsed sündmused.....	13
SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE.....	14
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....	15
JUHATUSE ALLKIRJAD 2007.A MAJANDUSAASTA ARUANDELE.....	16

Lisatud:

Osanike nimekiri

Juhatuse liige:



TEGEVUSARUANNE

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

Müügitulu teeniti aruandeperioodil 4 841 516 krooni.

Ettevõtte jätkas oma planeeritud kasvu, suurenesid nii töötajate arv kui ka vahendustehingute maht. Võrreldes 2006. aastaga suurendati märkimisväärselt hindamisteenuse käibeid, mille stabiliseerumist on oodata 2008. aastal. Ettevõtte korraldas mitmed suured turunduskampaaniad, millest märkimisväärsamad olid teostatud koostöös aianduskeskusega Hortes ja raadiojaamaga STAR FM ning mille eesmärgiks oli tõsta ettevõtte tuntust ja mainet. Ettevõtte panustas märkimisväärselt turundusse, mis kandis vilja juba 2007. aastal ja mille tulemused avalduvad eriti positiivselt järgnevatel aastatel. Kulukate turunduskampaaniatega on põhjendatav ka ettevõtte 2007. aasta kahjum, mida võib nimetada planeeritud kahjumiks. Ära võib veel märkida mitmed ettevõtte sisesed koolitused, et tõsta töötajate kvalifikatsiooni kinnisvaratehingute läbiviimisel.

Osäühingus Domus Kinnisvara Vahendus töötas aruandeaastal 2 töötajat, kelle töötasufond kokku moodustas 494 564 krooni. Juhatusel liikmetele tasu ei makstud.

Peamised finantssuhtarvud on järgmised:

	2007	2006
Käibe kasv	-1,0%	29,9%
Brutokasumi määr	0,9%	12,9%
Käibe rentaablus	-11,3%	5,4%
Maksevõime kattekordaja	0,33	2,16
Raha laekumise vâlde	2 päeva	3 päeva

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab osaühingu Domus Kinnisvara Vahendus 2007.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.



Juhatuse liige
Raul Reino

Tallinn, 24.03.2008

Juhatuse liige:



Bilanss

(kroonides)

	Lisa nr	31.12.2007	31.12.2006
VARAD			
Käibevara			
Raha	2	26 080	820 770
Nõuded ostjate vastu		29 938	39 550
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud		1 324	671
Käibevara kokku		57 342	860 991
Põhivara			
Materiaalne põhivara	3	203 204	187 264
Immateriaalne põhivara	3	13 750	0
Põhivara kokku		216 954	187 264
VARAD KOKKU		274 296	1 048 255
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Ostjate ettemaksed		20 000	190 000
Võlad tarnijatele		56 719	70 687
Maksuvõlad	4	56 063	74 700
Viitvõlad		40 389	62 920
Lühiajalised kohustused kokku		173 171	398 307
KOHUSTUSED KOKKU		173 171	398 307
Omakapital			
Osakapital	5	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		605 948	341 984
Aruandeaasta kasum		-548 823	263 964
OMAKAPITAL KOKKU		101 125	649 948
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		274 296	1 048 255

IDENTIFITSEERITUD

Mai Palmipuu
Kutsetunnistuse nr. 384

"25" 03 2007 a.

Juhatuse liige:

Kasumiaruanne

(skeem 1)

(kroonides)

	Lisa nr	2007	2006
Müügitulu	6	4 841 516	4 892 293
Muud äritulud		0	831
Muud tegevuskulud		-4 798 115	-4 259 905
Tööjõukulud			
Palgakulu		-370 632	-186 180
Sotsiaalmaks		-122 434	-61 256
Tööjõukulud kokku		-493 066	-247 436
Põhivara kulum	3	-73 143	-49 564
Muud ärikulud		-2 257	-62 340
Ärikasum (-kahjum)		-525 065	273 879
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud		-24 542	-17 157
Muud finantstulud		784	7 242
Finantstulud ja -kulud kokku		-23 758	-9 916
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		-548 823	263 964
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		-548 823	263 964

IDENTIFITSEERITUD

Mai Palmipuu
Kutsetunnistuse nr. 384

"25" 03 2007 a.

Juhatuse liige:

Rahavoogude aruanne

(alustades ärikasumist)

(kroonides)

	Lisa nr	2007	2006
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		-525 065	273 879
Korrigeerimised			
Põhivara kulum	3	73 143	56 363
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		8 959	216 519
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-225 136	29 213
Makstud intressid		-24 542	-17 157
Kokku rahavood äritegevusest		-692 641	558 816
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	3	-87 833	-110 122
Immateriaalse põhivara soetus	3	-15 000	0
Antud laenud		-20 000	320 000
Antud laenude tagasimaksed		20 000	0
Saadud intressid		784	12 852
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-102 049	222 730
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	7	30 000	0
Saadud laenude tagasimaksed	7	-30 000	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		0	0
Rahavood kokku		-794 690	781 546
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		820 770	39 224
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-794 690	781 546
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		26 080	820 770

IDENTIFITSEERITUD

Mai Palmipuu

Kutsetunnistuse nr. 384

"25" 03 20.07 a.

Juhatuse liige:

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
Kohustusliku reservkapitali suurendamine	0	0	0	0	0
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

IDENTIFITSEERITUD

Mai Palmipuu
Kutsetunnistuse nr. 384

"25" 03 2007 a.

Juhatus liige:

Raamatupidamise aastaaruande lisad**Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted**

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 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%

IDENTIFITSEERITUD

Mai Palmipuu
Kutsetunnistuse nr. 384

"25" 00 20.00 a.

Juhatuse liige:

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. Osaühing Domus Kinnisvara Vahendus poolt soetatud tarkvara amortisatsiooninormiks on 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

	31.12.2007	31.12.2006
Sularaha kassas	10 970	307
Pangakontod	15 110	820 463
Raha kokku	26 080	820 770

IDENTIFITSEERITUD

Mai Palmipuu

Kutsetunnistuse nr. 384

25.03.2008 a.

Juhatuse liige:

10

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

IDENTIFITSEERITUD

Mai Palmipuu

Kutsetunnistuse nr. 384

"25" 03 2008 a.

Juhatuse liige:

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

Lisa 4 Maksuvõlad

	31.12.2007	31.12.2006
Maksuliik:	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	33 928	53 177
Kinnipeetud tulumaks	7 706	5 227
Sotsiaalmaks	13 036	9 760
Töötuskindlustusmaks	355	242
Kohustuslik kogumispension	252	228
Ettevõtte tulumaks	786	6 066
Kokku	56 063	74 700

Lisa 5 Osakapital

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

Lisa 6 Müügitulu

Müügitulu teenis ettevõtte 2007. aruandeaastal oma põhitegevusala teenuste müügiga 4 841 516 krooni. Kogu ettevõtte müügitulu realiseeriti 100% Eesti Vabariigis.

Lisa 7 Tehingud seotud osapooltega

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

IDENTIFITSEERITUD

Mai Palmipuu

Kutsetunnistuse nr. 384

"25" 03 20 08 a.

Juhatuse liige:

Osaühing Domus Kinnisvara Vahendus on majandusaasta jooksul seotud osapoolelt saanud ning tagasi maksnud lühiajalist laenu summas 30 000 krooni. Laenuintresse seotud osapooltelt saadud laenude eest 2007. aastal ei makstud.

Lisa 8 Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2007 ja aruande koostamispäeva 24.03.2008 vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

IDENTIFITSEERITUD

Mai Palmipuu
Kutsetunnistuse nr. 384

"25" 2008 a.

Juhatuse liige:

13

ENABLE OÜ

Registrikood: 10697031

SÕLTUMATU AUDITORI ARUANNE *Osaühing DOMUS KINNISVARA VAHENDUS OSANIKULE*

Olen auditeerinud lehekülgedel 5 kuni 13 esitatud **Osaühing DOMUS KINNISVARA VAHENDUS** 31. detsembril 2007.a. lõppenud aruandeaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgutavaid lisanid. Raamatupidamise aastaaruande olen lisanud enda poolt identifitseerituna.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Audiitori kohustused

Minu kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisin auditi läbi kooskõlas Eesti Vabariigis kehtiva auditeerimiseeskirjaga, mis nõuab, et ma olen vastavuses eetikanõuetega ning audit planeeritaks ja viiakse läbi viisil, mis võimaldaks põhjendatud kindlustundega avaldada arvamust, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisis väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaõtjate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usun, et minu poolt kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Minu arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt **Osaühing DOMUS KINNISVARA VAHENDUS** finantsseisundit seisuga 31. detsember 2007 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinn, 25. märtsil 2008.a.

Mai Palmipuu

Vannutatud audiitor

Address: A. Kapi 8-7, Tallinn 10136 ESTONIA

Telefon: +3725058911

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Juhatus teeb ettepaneku aruandeaasta kahjum liita eelnevate perioodide kasumile järgmiselt (kroonides):

2007.a aruandeaasta kahjum:	- 548 823
-----------------------------	-----------

Eelmiste perioodide jaotamata kasumi jääk

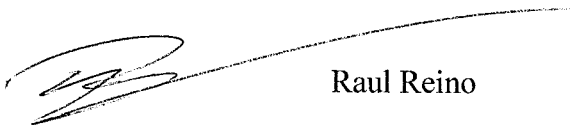
seisuga 31.12.2007.a:	57 125
-----------------------	--------



Juhatuse allkirjad 2007.a majandusaasta aruandele

2007.a majandusaasta aruanne on koostatud ja kinnitatud 24.03.2008.a.

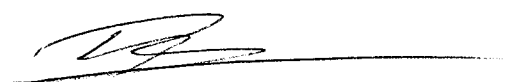
Juhatuse liige



Raul Reino

Juhatuse liige:

16



OSANIKE NIMEKIRI seisuga 24.03.2008.a.

Osanike nimekiri 2007.a majandusaasta aruande kinnitamisel:

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

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'R' followed by a long horizontal stroke.