

Osaühing DOMUS KINNISVARA

2008.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: **01.01.2008 – 31.12.2008**

Kontserni struktuur on alljärgnev:
Osaühing DOMUS KINNISVARA (emaettevõtja);
Osaühing DOMUS KINNISVARA VAHENDUS OÜ (tütarettevõtja).

SISUKORD

SISUKORD	2
TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE.....	4
BILANSS (<i>KONSOLIDEERITUD</i>).....	5
RAHAVOOGUDE ARUANNE (<i>KONSOLIDEERITUD</i>)	7
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	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 MÛÛGITULU	16
LISA 9 TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA	16
LISA 10 KONSOLIDEERIMATA FINANTSARUANDED	17
LISA 11 BILANSIPÄEVAJÄRGSED SÛNDMUSED	20
KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK.....	21
JUHATUSE ALLKIRJAD 2008.A MAJANDUSAASTA ARUANDELE	22
OSANIKE NIMEKIRI SEISUGA 21.05.2009.A.....	23
KONSOLIDEERIMATA MÛÛGITULU VASTAVALT EMTAK 2008-LE.....	24

TEGEVUSARUANNE

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

Kuna kinnisvara arendusturu konjunktuur oli 2008. aastal kehv, siis ettevõtte uusi projekte ei algatanud. Realiseeriti viimane arendusobjekt ja analüüsiti hulgaliselt uusi äriprojekte, kuid liigsete riskide tõttu ja finantsturgude ettevaatlikuse pärast otsustati projektidesse mitte siseneda. Rohkem tuge osutati vahendustegevusega seotud tütarettevõttele ning tehti ettevalmistusi uute tütarettevõtete asutamiseks, mis võimaldavad ettevõtte põhitegevuse laiendamist. Aktiivselt otsiti võimalusi äritegevuseks välisriikidel, eeskätt Balkanil, kuid ka selle regiooni kinnisvaraturu ebastabiilsuse tõttu otsustati regionaalne laienemine ooterežiimile jätta.

Ettevõtte realiseeris oma osaluse haljastusega tegelevas tütarettevõttes, kuna loodetud sünergiaid ettevõtete vahel ei tekkinud ning haljastusfirmal on oma põhitöötajate eestvedamisel otstarbekam firma arengut jätkata.

2009. aasta tegevused sõltuvad paljuski kinnisvaraturu arengust. Võib prognoosida, et turg mõnevõrra rahuneb ja ettevõtte saab ettevaatlikult tegelema hakata uute projektide analüüsi ja elluviimisega.

Müügitulu teeniti aruandeperioodil 5 927 110 krooni.

Osühing Domus Kinnisvara konsolideerimisgrupis töötas aruandeaastal keskmiselt 4 töötajat, kelle töötasufond kokku moodustas 1 255 283 krooni s.h. juhatuse liikme tasu summas 503 084 krooni.

Peamised finantssuhtarvud	2008	2007
Käibe kasv	-52,7%	62,7%
Brutokasumi määr	-21,8%	12,3%
Käibe rentaablus	-23,4%	12,0%
Maksevõime kattekordaja	3,85	6,09
ROA	-32,9%	31,0%
ROE	-50,7%	43,1%

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab osaühing Domus Kinnisvara 2008.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, 21.05.2009

BILANSS (*konsolideeritud*)
(kroonides)

	Lisa nr	31.12.2008	31.12.2007
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod	2	991 311	1 187 802
Nõuded ostjate vastu		152 262	41 225
Muud nõuded		635 667	100 000
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud		4 029	2 339
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4	0	217 152
Müügiks ostetud kaubad		1 402 586	2 021 621
Käibevara kokku		3 185 855	3 570 139
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	5	0	166 633
Materiaalne põhivara	5	1 015 369	1 055 916
Immateriaalne põhivara	5	10 000	58 601
Põhivara kokku		1 025 369	1 281 150
VARAD KOKKU		4 211 224	4 851 289
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	6	122 232	115 861
Ostjate ettemaksed		10 000	20 000
Võlad tarnijatele		295 849	97 572
Maksuvõlad	4	271 969	114 098
Viitvõlad		127 978	238 433
Muud lühiajalised kohustused	7	400 000	0
Lühiajalised kohustused kokku		1 228 028	585 964
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused	6	649 984	772 217
Pikaajalised kohustused kokku		649 984	772 217
KOHUSTUSED KOKKU			
Omakapital			
Vähemusosalus		0	-48 852
Osakapital	7	150 000	150 000
Kohustuslik reservkapital		20 776	20 776
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		3 547 740	1 866 271
Aruandeaasta kasum (-kahjum)		-1 385 304	1 504 913
OMAKAPITAL KOKKU		2 333 212	3 493 108
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		4 211 224	4 851 289

KASUMIARUANNE (*konsolideeritud*)

(kroonides)

	Lisa nr	2008	2007
Müügitulu	8	5 927 110	12 519 304
Muud äritulud		48 291	844
Realiseeritud kauba ja teenuste kulu		-5 169 477	-8 493 489
Muud tegevuskulud		-667 572	-1 215 848
Tööjõukulud:			
Palgakulu		-946 623	-855 446
Sotsiaalmaks		-308 660	-268 325
Tööjõukulud kokku		-1 255 283	-1 123 771
Põhivara kulum	5	-109 067	-97 544
Muud ärikulud		-74 277	-53 060
Ärikasum (-kahjum)		-1 300 275	1 536 436
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud		-93 186	-150 919
Muud finantskulud		-422	-1 258
Finantstulud		8 578	61 802
Finantstulud ja -kulud kokku		-85 030	-90 375
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		-1 385 304	1 446 062
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		-1 385 304	1 446 062
s.h. Emaettevõtte osanike osa puhaskasumist		-1 385 304	1 504 913
Vähemusosanike osa puhaskasumist		0	-58 852

RAHAVOOGUDE ARUANNE (*konsolideeritud*)

Alustades ärikasumist (kroonides)

	Lisa nr	2008	2007
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		-1 300 275	1 536 436
Korrigeerimised			
Põhivara kulum	5	109 067	97 544
Finantsinvesteeringute arvestuse muutus		38 516	43 331
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-19 624	-24 032
Varude muutus		619 035	1 681 585
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		737 814	66 024
Makstud intressid		-93 186	-150 919
Kahjum valuutakursi muutustest		-422	-1 258
Kokku rahavood äritegevusest		90 926	3 248 711
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	5	-77 482	-103 087
Immateriaalse põhivara soetus	5	0	-59 851
Pikaajaline finantsinvesteering	5	127 348	-199 964
Antud laenud		-330 000	-380 000
Antud laenude tagasimaksed		100 000	280 000
Saadud intressid		8 579	61 802
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-171 555	-401 100
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		0	897 303
Saadud laenude tagasimaksed	6	-115 862	-4 220 505
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-115 862	-3 323 202
Rahavood kokku		-196 491	-475 591
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2	1 187 802	1 663 393
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-196 491	-475 591
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2	991 311	1 187 802

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

(kroonides)

Emaettevõtja omanikele kuuluv omakapital

	Osakapital	Kohus- tuslik reserv- kapital	Jaotamata kasum	Aruande- aasta kasum	Kokku	Vähemus- osalus	Kokku
Saldo 31.12.05	150 000	9 294	176 583	153 847	489 724	0	489 724
Reservkapitali suurendamine	0	11 482	0	-11 482	0	0	0
Eelnevate per. jaotamata kasum	0	0	326 430	-326 430	0	0	0
Aruandeperioodi kasum (-kahjum)	0	0	0	1 547 323	1 547 323	0	1 547 323
Saldo 31.12.06	150 000	20 776	503 013	1 363 258	2 037 047	0	2 037 047
Vähemusesanike osa osakapitalist	0	0	0	0	0	10 000	10 000
Eelnevate per. jaotamata kasum	0	0	1 547 323	-1 547 323	0	0	0
Aruandeperioodi kasum (-kahjum)	0	0	0	1 504 913	1 504 913	-58 852	1 446 062
Saldo 31.12.07	150 000	20 776	2 050 336	1 320 848	3 541 960	-48 852	3 493 108
Eelnevate per. jaotamata kasum	0	0	1 497 404	-1 320 848	176 556	48 852	225 408
Aruandeperioodi kasum (-kahjum)	0	0	0	-1 385 304	-1 385 304		-1 385 304
Saldo 31.12.08	150 000	20 776	3 547 740	-1 385 304	2 333 212	0	2 333 212

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 õiglasest väärtusest.

Ettevõtte tulu maksustamine

Eestis kehtiva seadusandluse kohaselt ettevõtte kasumit ei maksustata. Küll aga maksustatakse 21/79 (kuni 31.12.2007 oli maksumääraks 22/78, kuni 31.12.2006 23/77) 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>31.12.2008</u>	<u>31.12.2007</u>
Kassa	42 562	10 970
Pangakonto	948 748	1 176 832
Kokku	991 311	1 187 802

Lisa 3 Tütarettevõtted

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	47 580
---	--------

Osaluse % aasta lõpus	100
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis aasta lõpus	148 705
Osaluse bilansiline väärtus aasta lõpus	148 705

Aruandeperioodil võõrandatud osalused:

Tütarettevõtte Haljastusteenused OÜ osad müüdi nende soetusmaksumuses, osade võõrandamisest kasumit ega kahjumit ei teenitud.

Lisa 4 Maksud

	31.12.2008		31.12.2007	
	<u>Ettemaks</u>	<u>Maksuvõlg</u>	<u>Ettemaks</u>	<u>Maksuvõlg</u>
Käibemaks	0	248 706	217 152	33 928
Kinnipeetud tulumaks	0	7 972	0	24 899
Sotsiaalmaks	0	14 321	0	48 958
Töötuskindlustusmaks	0	102	0	923
Kohustuslik kogumispensior	0	868	0	2017
Ettevõtte tulumaks	0	0	0	3 373
Kokku	0	271 969	217 152	114 098

Lisa 5 Põhivara

Pikaajalised finantsinvesteeringud:

Saldo seisuga 31.12.2006: 0

2007.a toimunud muutused

Omandatud fondiosakute kogus 741

Omandatud osakute soetusmaksumus 199 964

Osakute väärtuse langus -33 331

**Saldo seisuga 31.12.2007 õiglates
väärtuses muutustega läbi kasumiaruande 166 633**

2008.a toimunud muutused

Müüdud fondiosakute kogus 741

**Saldo seisuga 31.12.2008 õiglates
väärtuses muutustega läbi kasumiaruande 0**

Immateriaalne põhivara:

Tarkvara **Kokku**

Saldo seisuga 31.12.2006: - -

2007.a toimunud muutused

Ostetud põhivara 59 851 59 851

Amortisatsioonikulu 1 250 1 250

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 tütarettevõtte 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

Materiaalne põhivara:

	Maa ja ehitised	Inventar	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2005			
Soetusmaksumus	900 000	244 567	1 144 567
Amortisatsioonikulu ja väärtuse langus	24 000	95 681	119 681
Jääkmaksumus	876 000	148 886	1 024 886
2006.a toimunud muutused			
Ostetud põhivara	0	110 122	110 122
Amortisatsioonikulu ja väärtuse langus	18 000	67 885	85 885
Saldo seisuga 31.12.2006			
Soetusmaksumus	900 000	354 689	1 254 689
Amortisatsioonikulu ja väärtuse langus	42 000	163 566	205 566
Jääkmaksumus	858 000	191 123	1 049 123
2007.a toimunud muutused			
Ostetud põhivara	0	103 087	103 087
Amortisatsioonikulu	18 000	78 294	96 294
Saldo seisuga 31.12.2007			
Soetusmaksumus	900 000	457 776	1 357 776
Amortisatsioonikulu ja väärtuse langus	60 000	241 860	301 860
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

Lisa 6 Laenukohustused

	Saldo 31.12.2007	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul		
Pikaajalise pangalaenu lühiajaline osa	115 861	115 861			
Kokku	115 861	115 861	0		
	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		
	Tagasi maksta			Tagasi- makse tähtaeg	Intressi- määr
	Saldo 31.12.2007	1-5 aasta jooksul	6-9 aasta jooksul		
Pikaajalised pangalaenud	772 217	680 569	91 648	29.07.2014	6k Euribor + 3%
Kokku	772 217	680 569	91 648		
	Saldo 31.12.2008	1-5 aasta jooksul	6-9 aasta jooksul	Tagasi- makse tähtaeg	Intressi- määr
Pikaajalised pangalaenud	649 984	649 984	0	29.07.2014	6k Euribor + 3%
Kokku	649 984	649 984	0		

Lisa 7 Osakapital

Osühingul on kolm füüsilisest isikust osanikku, osade nimiväärtused on vastavalt lisatud osanike nimekirjale 114 000, 18 000 ja 18 000 krooni. Aruandeperioodil on võetud kohustus korraldada suunatud osade emissioon osakapitali suurendamiseks, millega emiteeritakse juurde üks osa nimiväärtusega 13 000 krooni, mille eest osa ostja tasub ülekursiga kokku 400 000 krooni.

Lisa 8 Müügitulu

Müügitulu moodustas 5 927 110 krooni suuruse summa (2007.a: 12 519 304 krooni), millest 100% realiseeriti Eesti Vabariigis.

Müügitulu tegevusalade lõikes:

	2008		2007	
	<u>Summa</u>	<u>%</u>	<u>Summa</u>	<u>%</u>
Kinnisvara müük	1 525 424	26	7 560 000	60
Kinnisvara vahendus	3 895 652	66	4 533 338	36
Kinnisvara hindamine	506 034	9	308 178	2
Haljastusteenused	0	0	117 788	1
Kokku	5 927 110	100	12 519 304	100

Lisa 9 Tehingud seotud osapooltega

Seotud osapoolteks on loetud tütarettevõtte osühing Domus Kinnisvara Vahendus ning ettevõtte juhatus ja osanikud. Tütarettevõttele anti aruandeperioodil lühiajalist laenu summas 70 000 krooni laenu kasutamise eest aruandeperioodil intresse ei makstud.

Lisa 10 Konsolideerimata finantsaruanded

Konsolideerimata emaettevõtja:

Bilanss (kroonides)

	31.12.2008	31.12.2007
VARAD		
Käibevara		
Raha ja pangakontod	887 178	1 130 953
Nõuded ostjate vastu	50 000	0
Muud nõuded	705 667	302 167
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	2 890	1 015
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	207 891
Müügiks ostetud kaubad	1 402 586	2 021 621
Käibevara kokku	3 048 321	3 663 647
Põhivara		
Tütarettevõtjate osad	40 000	70 000
Pikaajalised finantsinvesteeringud	0	166 633
Materiaalne põhivara	882 590	840 000
Põhivara kokku	922 590	1 076 633
VARAD KOKKU	3 970 911	4 740 280
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	122 232	115 861
Võlad tarnijatele	226 959	66
Maksuvõlad	240 565	34 212
Võlad töövõtjatele	98 387	109 808
Viitvõlad	8 276	50 725
Muud lühiajalised kohustused	400 000	0
Lühiajalised kohustused kokku	1 096 420	310 672
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised võlakohustused	649 984	772 217
Pikaajalised kohustused kokku	649 984	772 217
KOHUSTUSED KOKKU	1 746 404	1 082 889
Omakapital		
Osakapital	150 000	150 000
Kohustuslik reservkapital	16 776	16 776
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	3 490 615	1 260 323
Aruandeaasta kasum (-kahjum)	-1 432 884	2 230 292
OMAKAPITAL KOKKU	2 224 507	3 657 391
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	3 970 911	4 740 280

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2008	2007
Müügitulu	1 700 246	7 560 000
Muud äritulud	37 291	844
Realiseeritud kauba ja teenuste kulu	-1 896 090	-4 496 188
Muud tegevuskulud	-298 202	-234 403
Tööjõukulud:		
Palgakulu	-625 172	-356 453
Sotsiaalmaks	-199 751	-106 396
Tööjõukulud kokku	-824 923	-462 849
Põhivara kulum	-21 217	-21 859
Muud ärikulud	-72 655	-50 803
Ärikasum (-kahjum)	-1 375 550	2 294 742
Finantstulud ja -kulud		
Intressikulud	-65 371	-126 377
Muud finantskulud	-422	-1 258
Finantstulud	8 458	63 185
Finantstulud ja -kulud kokku	-57 334	-64 450
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 432 884	2 230 292
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)	-1 432 884	2 230 292

Rahavoogude aruanne (alustades ärikasumist)

(kroonides)

	2008	2007
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum	-1 375 550	2 294 742
Korrigeerimised		
Põhivara kulum	21 217	21 859
Finantsinvesteeringute arvestuse muutus	69 285	33 331
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	52 516	-12 443
Varude muutus	619 035	1 681 585
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	779 377	189 039
Makstud intressid	-65 371	-126 377
Kahjum valuutakursi muutustest	-422	-1 258
Kokku rahavood äritegevusest	100 087	4 080 478
Rahavood investeerimistegevusest		
Pikaajalised finantsinvesteeringud	127 348	-229 964
Põhivara ost	-63 806	0
Antud laenud	-400 000	-560 000
Antud laenude tagasimaksed	100 000	260 000
Saadud intressid	8 458	61 018
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-228 000	-468 946
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	867 303
Saadud laenude tagasimaksed	-115 862	-4 190 505
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-115 862	-3 323 202
Rahavood kokku	-243 775	288 330
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 130 953	842 623
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-243 775	288 330
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	887 178	1 130 953

Omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Aruande-aasta kasum	Kokku
Saldo 31.12.05	150 000	9 294	176 583	-192 137	143 740
Kohustusliku reservkapitali suurendamine	0	7 482	0	-7 482	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	0	0	-15 554	15 554	0
Aruandeperioodi kasum	0	0	0	1 283 359	1 283 359
Saldo 31.12.06	150 000	16 776	161 029	1 099 294	1 427 099
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	0	0	1 260 323	-1 260 323	0
Aruandeperioodi kasum	0	0	0	2 230 292	2 230 292
Saldo 31.12.07	150 000	16 776	1 421 352	2 069 263	3 657 391
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	0	0	1 260 323	-1 260 323	0
Aruandeperioodi kasum	0	0	0	-1 432 884	-1 432 884
Saldo 31.12.08	150 000	16 776	2 681 675	-623 944	2 224 507

Lisa 11 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.

KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK

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

2008.a aruandeaasta kahjum	-1 385 304
----------------------------	------------

Eelmiste perioodide jaotamata kasumi jääk seisuga 31.12.2008.a	2 162 435
---	-----------

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 kinnitamise hetkel:

Raul Reino, isikukood: 37401056029 , elukoht Harjumaa; osalus 76%

Rosette Liis Kannike, isikukood: 60504260225, elukoht Tallinn; osalus 12%

Heinar Saar, isikukood: 35604180287, elukoht Harjumaa; osalus 12%

KONSOLIDEERIMATA MÜÜGITULU vastavalt EMTAK 2008-le

EMTAK	Tegevusala	2008	2007
68101	Kinnisvara müük	1 525 424	7 500 000
68311	Kinnisvarabüroode tegevus	174 822	60 000
	Kokku	1 700 246	7 560 000

Üldandmed

Registrikood	Ärinimi	Majandusaasta algus	Majandusaasta lõpp
10887990	osaühing DOMUS KINNISVARA	01.01.2008	31.12.2008

Sidevahendid

Liik	Sisu
Elektronposti aadress	raul@domuskinnisvara.ee
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)
Heinar Saar	35604180287	Loo alevik, Jõelähtme vald, Harjumaa	18000
Raul Reino	37401056029	Tallinn	114000
Rosete Liis Kannike	60504260225	Tallinn	18000
Osaühing IA Properties	11283580	Uus-Klaokse põik 10, Alliku küla, Saue vald, Harjumaa, 76401	13000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhi- tegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	1525424	89.72	Jah
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	174822	10.28	Ei

Majandusaasta aruande allkirjad

osaühing DOMUS KINNISVARA (registrikood: 10887990) 01.01.2008 - 31.12.2008
majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Raul Reino (Juhatuse liige) - kinnitanud 28.06.2009