

14 -07- 2004

Silvi Kalmet

MAJANDUSAASTA ARUANNE

23. august 2002 kuni 31. detsember 2003

Ettevõtja nimi: OÜ DOMUS KINNISVARA

Registrikood: 10887990

Põhitegevusala: kinnisvara ost, müük, vahendamine

Aadress: Villardi 23-17, Tallinn 10136

Telefon: 646 4035

Faks: 646 4038

E-post: info@domuskinnisvara.ee

Internetiaadress: www.domuskinnisvara.ee

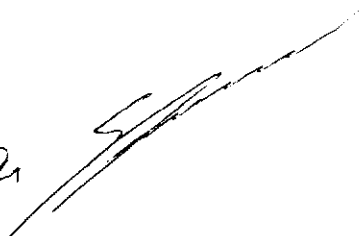
Juhatus: Raul Reino
Eder Kannike
Heinar Saar

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

14 -07- 2004

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
AASTAARUANDE LISAD	8
Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused	8
LISA 1. Müügiks ostetud kaubad	10
LISA 2. Põhivara	10
LISA 3. Lühiajalised laenud	10
LISA 4. Kapitalirent	10
LISA 5. Maksuvõlad	10
LISA 6. Osakapital	11
LISA 7. Müügitulu	11
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	12
Juhatuse allkirjad majandusaasta aruandele	13
Osanike nimekiri	14

 2  

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

TEGEVUSARUANNE

14 -07- 2004

Osaühing Domus Kinnisvara on asutatud 22.08.2002.a. Samas alustati aktiivset tegevust põhikirjalistel tegevusaladel, millest peamiseks on kinnisvara ostu, müügi ja väljaüürimise vahendusteenuse osutamine.

Majandusaasta lõppedes tekkis 1,3 milj kroonise käibe juures 36 tuh krooni suurune kasum.

Uuel majandusaastal jäävad tegevusvaldkonnad samaks, tegevuses fokuseerutakse kinnisvara müügi vahendusteenuse kvaliteedi parandamise ja mahu suurendamise peale.

Ettevõtte investeeringud järgneval majandusaastal on planeeritud läbi viia omavahendite arvelt. Lisakapitali kaasamine finantsinvestorite näol ei ole planeeritud, kuna prognoositav arenemine ja kasv omavahendite arvelt on edukas.

Ettevõttes ei töötanud ühtegi töötajat. Arvukatele koostööpartneritele lisaks on bilansi kinnitamise ajaks tööle võetud üks põhikohaga töötaja.

Kolme juhatuse liikme töökohad ei olnud aruandeaastal tasustatavad.

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

14 -07- 2004

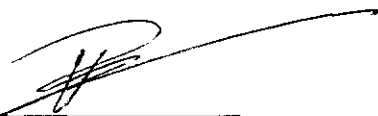
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

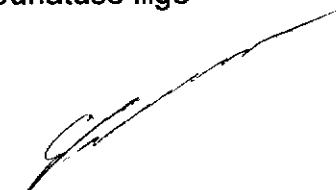
Juhatus kinnitab OÜ Domus Kinnisvara 2003. aasta raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted, arvestusmeetodid ja hindamisalused on kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistava nõuetega;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Domus Kinnisvara finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. OÜ Domus Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev ettevõte.



Raul Reino
Juhatuse liige



Eder Kannike
Juhatuse liige



Heinar Saar
Juhatuse liige

Tallinn, 25. juunil 2004

Bilanss

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

14 -07- 2004

	31.12.03	22.08.02	Lisad
Käibevara			
Raha ja pangakontod	81253	150000	
Ostjatelt laekumata arved	3533	0	
Ettemaksed			
Tulevaste perioodide ettemakstud kulud	782	0	
Varud			
Müügiks ostetud kaubad	700000	0	Lisa 1
Käibevara kokku:	785568	150000	
Põhivara			
Materiaalne põhivara			Lisa 2
Maa ja ehitised	471500	0	
Inventar	85991	0	
Akumuleeritud põhivara kulum	-31501	0	
Põhivara kokku:	525990	0	
Aktiva kokku:	1311558	150000	
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused			
Lühiajalised laenud	591798	0	Lisa 3
Kapitalirent	36715	0	Lisa 4
Võlad tarnijatele	50888	0	
Maksuvõlad	25825	0	Lisa 5
Lühiajalised kohustused kokku:	705226	0	
Pikaajalised kohustused			
Kapitalirent	420086	0	Lisa 4
Pikaajalised kohustused kokku	420086	0	
Omakapital			
Osakapital	150000	150000	Lisa 6
Aruandeaasta kasum/kahjum	36246	0	
Omakapital kokku:	186246	150000	
Passiva kokku:	1311558	150000	

Kasumiaruanne

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

14 -07- 2004

	31.12.03	22.08.02	Lisad
Äritulud			
Müügitulu	1285787	0	Lisa 7
Muud äritulud	10	0	
Kaubad	503102	0	
Mitmesugused tegevuskulud	675206	0	
Muud ärikulud	44853	0	
Põhivara kulum	31501	0	
Ärikasum (-kahjum)	31135	0	
 Finantstulud ja -kulud			
Intressitulud	5111	0	
Finantstulud ja -kulud kokku:	5111	0	
 Kasum (kahjum) majandustegevusest	36246	0	
 Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)	36246	0	

Omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital	Aruandeaasta kasum	Kokku
Seisuga 22.08.02	150000	0	150000
Aruandeaasta kasum		36246	36246
Seisuga 31.12.03	150000	36246	186246

Rahavoogude aruanne

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

14 -07- 2004

31.12.03 22.08.02

Rahavoogude muutused äritegevusest

Ärikasum (-kahjum)	31135	0
Ärikasumi (-kahjumi) korrigeerimised	31501	0
Nõuded ostjate vastu	-3533	0
Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud	-782	0
Varude suurenemine	-700000	
Võlad tarnijatele	50888	0
Maksuvõlad	25825	0
Kokku:	-564966	0

Rahavoogude muutused investeerimisest

Põhivara soetamine	-557491	
Saadud intressid	5111	
Kokku:	-552380	0

Rahavoogude muutused finantseerimisest

Lühiajalised laenud	591798	
Lühiajalised liisingukohustused	36715	0
Pikaajalised liisingukohustused	420086	
Kokku:	1048599	

Rahavoogude muutused kokku	-68747	0
-----------------------------------	---------------	----------

Raha ja pangakonto algjääk	150000	0
Raha ja pangakonto lõppjääk	81253	0
Rahajäägi muutus	-68747	0

AASTARUANDE LISAD

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

14 -07- 2004

Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused

OÜ Domus Kinnisvara raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IAS ja Euroopa Liidu direktiivid) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamiselused.

Raha ja pangakontod

Raha ja pangakontode all kajastatakse kassas ja panga arvelduskontol olevat raha, mille kasutamisel ei esine olulisi piiranguid.

Tulude kajastamine

Tulud kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest. Vahendustegevusest saadavat tulu kajastatakse teenuse osutamisel. Kaupade müügitulu kajastatakse siis, kui müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Varud

Müügiks ostetud kaubad võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb varude ostuhinnast. Varude jäägid on kajastatud kaalutud keskmise soetushinna meetodil ning hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus.

Materiaalne põhivara

Põhivarana võetakse arvele objektid, mille soetusmaksumus on vähemalt 5 000 krooni ja kasutusiga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid soetusmaksumus jääb alla 5 000 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.

SISSE TULNUD

Nõuded ostjate vastu

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Aruandeperioodil laekunud, eelnevalt kuludesse kantud nõuded on kajastatud ebatõenäoliste nõuete summa korrigeerimisena ja sama kulukirje vastukandena. Lootusetud nõuded on bilansist välja kantud.

Rahavoogude aruanne

OÜ Domus Kinnisvara rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil, mille puhul on äritegevuse rahavoogude leidmiseks korrigeeritud puhaskasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju, investeerimis- ja finantseerimistehingute mõju ning äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuste saldode muutused.

LISA 1. Müügiks ostetud kaubad

Tallinna Linnakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

Osaühingul Domus Kinnisvara on ostetud müügiks korter Põllu 32-5, summas 700 000 krooni. 14 -07- 2004

LISA 2. Põhivara

	Inventar	Maa ja ehitised	Kokku
Perioodi alguses	0	0	0
Soetamine	85 991	471 500	557 491
Kulum	21 898	9 603	31 501
Aasta lõpus	64 093	461 897	525 990

LISA 3. Lühiajalised laenud

Lühiajalised laenud sisaldavad juhatuse liikmete omafinantseeringuid 591 798,00 krooni ulatuses.

LISA 4. Kapitalirent

Kapitalirendi tingimustel on soetatud korter bürooruumi otstarbel, intressimääraga kuue kuu Euribor, millele lisandub marginaal 5% aastas. Leping lõpeb 30. oktoobril 2012.aastal. Maksed jagunevad järgmiselt (kroonides):

2004.a	36715,49
2005.a	39851,82
2006.a	43256,04
2007.a	46951,13
2008.a	50961,81
2009.a	55315,08
2010.a	60040,25
2011.a	65169,04
2012.a	58540,40

LISA 5. Maksuvõlad

	31.12.2003	22.08.2002
Käibemaks	25 781	0
Maksuintressid	44	0
Kokku	25 825	0

LISA 6. Osakapital

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
14 -07- 2004

Osaühingul on kolm osanikku, osa suurusteks on kõigil 50 000 krooni.

LISA 7. Müügitulu

Müügitulu moodustas 1 285 787 krooni suuruse summa, millest 100% realiseeriti Eesti Vabariigis.

Tegevusalade lõikes:

Kinnisvara vahendustegevusest	503 787
Kinnisvara müügist	782 000
Kokku	1 285 787

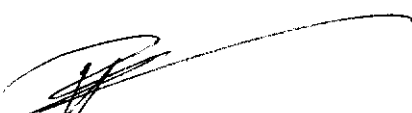
Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

14 -07- 2004

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Osanike üldkoosolek otsustas jaotada 2003.a. kasumi järgmiselt:

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	0
2003.a brutokasum	36 246
Kasum jaotamiseks	36 246
Kohustuslik reservkapital	1 812
Eelmiste perioodide jaotamata kasumi jääk seisuga 31.12.2003.a.	34 434



Raul Reino
Juhatuse liige

Eder Kannike
Juhatuse liige

Heinar Saar
Juhatuse liige

Tallinn, 25. juunil 2004

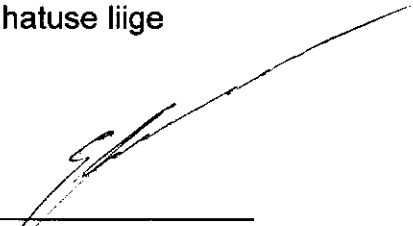
Juhatuse allkirjad majandusaasta aruandele

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

OÜ Domus Kinnisvara juhatus on koostanud perioodi 23. august 2002 kuni 31.¹⁴ -07- 2004
detsember 2003 majandusaasta aruande, millele on alla kirjutanud kõik äriühingu juhatuse
liikmed 25. juunil 2004:



Raul Reino
Juhatuse liige



Eder Kannike
Juhatuse liige



Heinar Saar
Juhatuse liige

Osanike nimekiri

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

14 -07- 2004

OÜ Domus Kinnisvara osanikud on:

Pontifex Grupp OÜ, registrikood 10638672, asukoht Harjumaa,

Eder Kannike, isikukood 38108290234, elukoht Tallinn,

Heinar Saar, isikukood 35604180287, elukoht Jõelähtme vald, Harjumaa.

14 -07- 2004

AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS DOMUS KINNISVARA OÜ OSANIKELE

Olen auditeerinud **DOMUS KINNISVARA OÜ** (edaspidi "ettevõte") 31. detsember 2003.a. lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet (edaspidi "raamatupidamisaruanne"), mille olen lisanud enda poolt identifitseerituna. Raamatupidamisaruande õiguse eest on vastutav ettevõtte juhtkond. Minu kohustus on avaldada auditi tulemustele tuginedes arvamust nimetatud raamatupidamisaruande kohta.

Viisin auditi läbi kooskõlas Eesti Vabariigis kehtivate auditeerimiseeskirjadega. Nimetatud eeskirjad nõuavad, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldaks põhjendatud kindlustundega otsustada, kas raamatupidamisaruanne on koostatud olulistes osades korrektselt. Auditi käigus kontrollitakse väljavõtteliselt tõendusmaterjale, millel põhineb raamatupidamisaruandes esitatud informatsioon. Audit hõlmab ka juhtkonna poolt kasutatud arvestuspritsiipide ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnagute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamisaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Usun, et audit annab mulle põhjendatud aluse arvamuse avaldamiseks.

Olen seisukohal, et Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusest lähtuvalt koostatud raamatupidamisaruanne seisuga 31. detsember 2003.a. kajastab kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit ja majandustulemust.

Tallinn, 13. juuli 2004.a.

Mai Palmipuu
Vannutatud audiitor

Originaalallkirjadega: osanikele
Äriregistriale