

20.05.2005

17

KONTROLLITUD

DOMUS KINNISVARA OÜ

MAJANDUSAASTA ARUANNE

01. jaanuar kuni 31. detsember 2004.a.

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

Äriregistri nr: **10887990**

Juhatus: **Raul Reino
Eder Kannike**

Põhitegevusala: **kinnisvara ost ja müük**

Telefon: **64 64 035**

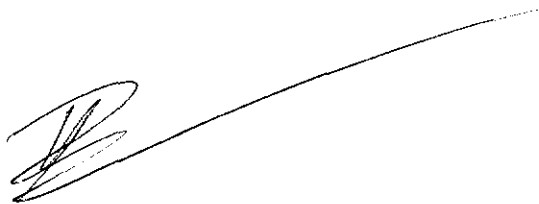
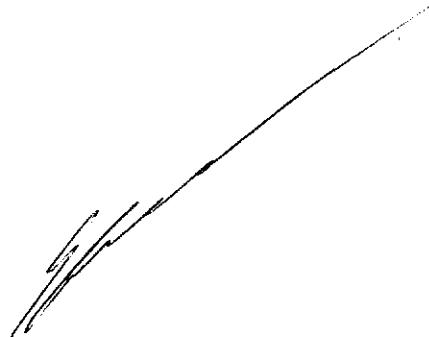
Fax: **64 64 038**

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

Internetiaadress: **www.domuskinnisvara.ee**

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE.....	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	4
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele.....	4
Bilanss.....	5
Kasumiaruanne.....	6
Rahavoogude aruanne.....	7
Omakapitali muutuste aruanne.....	8
Lisad	
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted.....	9
Lisa 1 Raha ja pangakontod.....	11
Lisa 2 Tütar- ja sidusettevõtted.....	11
Lisa 3 Maksud.....	11
Lisa 4 Materiaalne põhivara.....	12
Lisa 5 Võlakohustused.....	12
Lisa 6 Osakapital.....	12
Lisa 7 Müügitulu.....	13
Lisa 8 Tehingud seotud osapooltega.....	13
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS.....	14
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....	15
Juhatuse allkirjad 2004.a majandusaasta aruandele.....	16



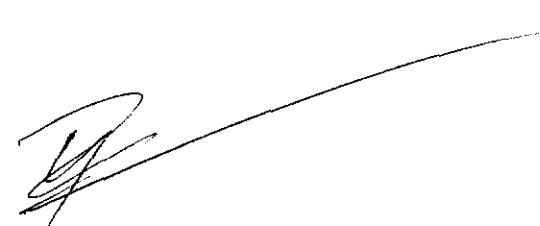
TEGEVUSARUANNE

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

Müügitulu teeniti aruandeaastal 2133 tuhat krooni. Võrreldes eelmise majandusaastaga kasvas müügitulu 66% võrra.

2004. aastal soetati tütarettevõtja mille põhitegevuseks on kinnisvara vahendustegevus.

Töötajate keskmine arv oli üks, brutopalgad moodustasid 48 tuhande krooni suuruse summa. Juhatuse liikmed tasu ei saanud.



DOMUS KINNISVARA OÜ

Tallinna Linnakohus
Registriesakond
SISSE TULNUD
2004.a majandusaasta aruanne
20.05.2005

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab OÜ Domus Kinnisvara 2004.a raamatupidamise aastaaruande õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

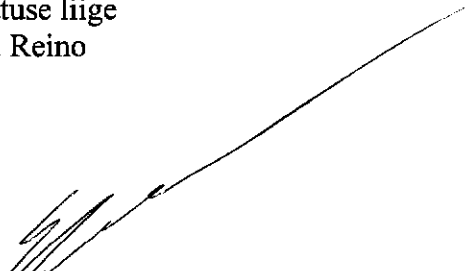
*raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;

*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.



Juhatus liige
Raul Reino

Juhatus liige
Eder Kannike

Tallinn, 13.mai 2005

Tuokko
Auditorteenused OÜ



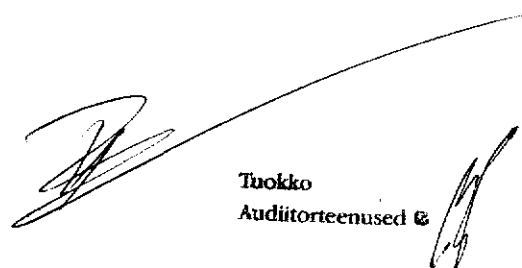
20.05.2005

DOMUS KINNISVARA OÜ

2004.a majandusaasta aruanne

Bilanss kroonides

	31.12.2004	31.12.2003	Lisa nr
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod	11236	81253	1
Nõuded ostjate vastu	0	3533	
Muud nõuded	60000	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	47	0	3
Tulevaste perioodide ettemakstud kulud	1603	782	
Müügiks ostetud kaubad	0	700000	
Käibevara kokku	72886	785568	
Põhivara			
Tütarettevõtja osad	40000	0	2
Materiaalne põhivara	933737	525990	4
Põhivara kokku	973737	525990	
VARAD KOKKU	1046623	1311558	
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused	54858	628513	5
Võlad tarnijatele	1930	50888	
Maksuvõlad	6133	25825	3
Viitvõlad	4571	0	
Lühiajalised kohustused kokku	67492	705226	
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused	643254	420086	5
Pikaajalised kohustused kokku	643254	420086	
KOHUSTUSED KOKKU	710746	1125312	
Omakapital			
Osakapital	150000	150000	6
Kohustuslik reservkapital	1812	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	34434	0	
Aruandeaasta kasum (-kahjum)	149631	36246	
OMAKAPITAL KOKKU	335877	186246	
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	1046623	1311558	

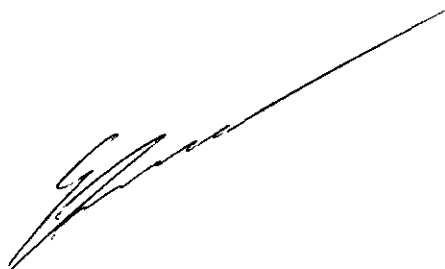
Tuokko
Auditiorteenused O

DOMUS KINNISVARA OÜ

2004.a majandusaasta aruanne

Kasumiaruanne (skeem 1) kroonides

	2004	2003	Lisa nr
Müügitulu	2132563	1285787	7
Muud äritulud	2	10	
Kaubad, toore, materjal	700000	503102	
Muud tegevuskulud	681922	675206	
Tööjõukulud			
Palgakulu	48105	0	
Sotsiaalmaks	16115	0	
Tööjõukulud kokku	64220	0	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	39000	31501	4
Muud ärikulud	480072	44853	
Ärikasum (-kahjum)	167351	31135	
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud	18062	0	
Muud finantstulud	342	5111	
Finantstulud ja -kulud kokku	-17720	5111	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	149631	36246	
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)	149631	36246	



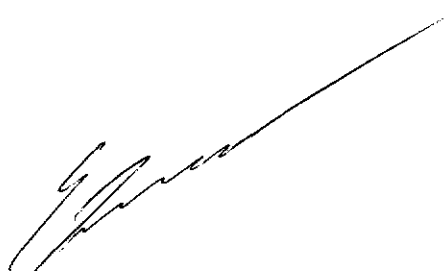
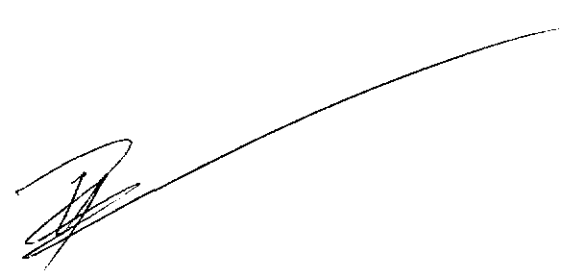
20.05.2005

DOMUS KINNISVARA OÜ

2004.a majandusaasta aruanne

Rahavoogude aruanne (alustades ärikasumist) kroonides

	2004	2003	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum	167351	31135	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	39000	31501	4
Põhivara väljaminek	453253	0	4
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-57335	-4315	
Varude muutus	700000	-700000	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-15878	584511	
Makstud intressid	-18062	0	
Kokku rahavood äritegevusest	1268329	-57168	
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	-900000	-557491	4
Soetatud tütarettevõtted	-40000	0	2
Antud laenud	-60000	0	
Saadud intressid	342	5111	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-999658	-552380	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	720504	580000	
Saadud laenude tagasimaksed	-602391	0	
Kapitalirendi põhimaksete tagasimaksed	-456801	-39199	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-338688	540801	
Rahavood kokku	-70017	-68747	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	81253	150000	1
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-70017	-68747	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	11236	81253	1

20.05.2005

DOMUS KINNISVARA OÜ

2004.a majandusaasta aruanne

Omakapitali muutuste aruanne kroonides

	Osa- kapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum/kahjum	Aruandeaasta kasum	Kokku
Saldo 22.08.02	150000	0	0	0	0 150000
2003.a puhaskasum	0	0	0	36246	36246
Saldo 31.12.03	150000	0	0	36246	186246
Kohustusliku reservkapitali suurendamine	0	1812	0	-1812	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	0	0	34434	-34434	0
Aruandeperioodi kasum	0	0	0	149631	149631
Saldo 31.12.04	150000	1812	34434	149631	335877

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

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

OÜ 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.

Raha ja pangakontod

Raha ja pangakontode 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% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest 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 aktsiatest või osadest.

DOMUS KINNISVARA OÜ

2004.a majandusaasta aruanne

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.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis ja omandamisel tekkinud firmaväärtuse amortisatsiooniga.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava tütar- või sidusettevõtte kahjumis on võrdne või ületab tütar- või sidusettevõtte bilansilist väärtust, vähendatakse investeerigu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt.

Tulude kajastamine

Tulud kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest.

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:

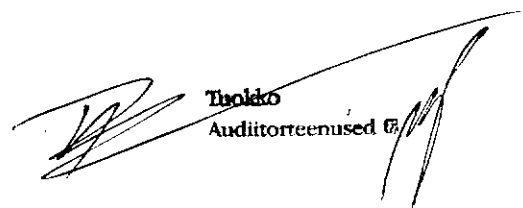
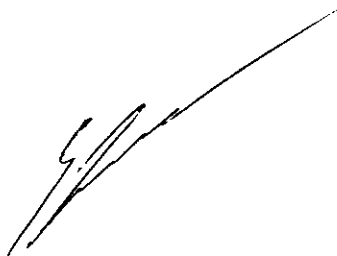
- bürooruumile 2%;
- kontorimööblile 20% ning
- kontoritehnikale 30% aastas.

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 kulusi.

Kasutus- ja kapitalirent

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud renditehinguid kajastatakse kasutusrendina. Kasutusrendi puhul kajastub renditav vara rendileandja bilansis. Kasutusrendi maksed kantakse rendiperioodi jooksul lineaarselt rentniku kuludesse.



Tiskko
Audiitorteenused OÜ

DOMUS KINNISVARA OÜ

2004.a majandusaasta aruanne

Ettevõtte tulu maksustamine

Eestis kehtiva seadusandluse kohaselt ettevõtte kasumit ei maksustata. Küll aga maksustatakse 24/76 (kuni 31.12.2004 oli maksumääraks 26/74) 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 1 Raha ja pangakontod

	31.12.2004	31.12.2003
Kassa	2232	0
Pangakonto	9004	81253
Kokku	11236	81253

Lisa 2 Tütar- ja sidusettevõtted

2004.a omandas Domus kinnisvara OÜ 100%-lise osaluse osaühingus Domus Kinnisvara Vahendus. Kasumit ega kahjumi kapitaliosaluse meetodil ei arvestatud kuna tütareteveõtte on asutatud 30.08.2004.a ning seega aastaaruannet 31.12.2004.a seisuga ei koostata..

Lisa 3 Maksud

	31.12.2004		31.12.2003	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	47	0	0	25781
Kinnipeetud tulumaks	0	1060	0	0
Sotsiaalmaks	0	1864	0	0
Töötuskindlustusmaks	0	84	0	0
Kohustuslik kogumispension	0	113	0	0
Maksuintressid	0	44	0	44
Potentsiaalsed maksud	0	2968	0	0
Kokku	47	6133	0	25825

2004.a potentsiaalsed maksud jagunevad järgnevalt:

Sotsiaalmaks	1864
Kinnipeetud tulumaks	907
Töötuskindlustusmaks	84
Kohustuslik kogumispension	113
Kokku	2968

Lisa 4 Materiaalne põhivara

	Maa ja ehitised	Inventar	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2003			
Soetusmaksumus	471500	85991	557491
Akumuleeritud kulum	9603	21898	31501
Jääkmaksumus	64093	461897	525990
2004.a toimunud muutused			
Ostetud põhivara	900000	0	900000
Müüdud põhivara	471500	0	471500
Amortisatsioonikulu	14644	24356	39000
Amortisatsioonikulu (müük ja mahakandmine)	-18247	0	-18247
Saldo seisuga 31.12.2004			
Soetusmaksumus	900000	85991	985991
Akumuleeritud kulum	6000	46254	52254
Jääkmaksumus	894000	39737	933737

Lisa 5 Vólakohustused

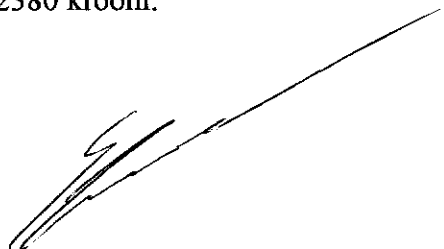
	Saldo 31.12.2003	Tagasi maksta			Tagasi- makse- tähtaeg	Int- ressi- määr
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	6-8 aasta jooksul		
Võlad aruandvale isikule	591798	591798	0			
Kapitalirendikohustused	456801	36715	236336	183750	2012.a	6 kuu Euribor+5%
Kokku	1048599	628513	236336	183750		

	Saldo 31.12.2003	Tagasi maksta			Tagasi- makse- tähtaeg	Int- ressi- määr
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	6-9 aasta jooksul		
Pikaajalised pangalaenud	698112	54858	332303	310951	2014.a	6 kuu Euribor+4%
Kokku	698112	54858	332303	310951		

Lisa 6 Osakapital

Majandusaasta jooksul toimus osanike vahetus. Bilansi kinnitamise hetkeks on osaühingul kolm füüsilisest isikust osanikku, osa suurusteks on kõigil 50000 krooni (osa nimiväärtus 50000 krooni).

Võimalik väljamakstav dividendide summa oleks 134203 krooni, millega kaasneks tulumaksukulu summas 42380 krooni.




Luokas
Auditoriteenused G

DOMUS KINNISVARA OÜ

2004.a majandusaasta aruanne

Lisa 7 Müügitulu

Müügitulu moodustas 2132563 krooni suuruse summa (2003.a: 1285787 krooni), millest 100% realiseeriti Eesti Vabariigis.

Müügitulu tegevusalade lõikes:

	2004.a		2003.a	
	Summa	%	Summa	%
Kinnisvara vahendustegevusest	673410	31,6	503787	39,2
Kinnisvara müügist	1449853	68,0	782000	60,8
Koolituse vahendusest	9300	0,4	0	0,0
Kokku	2132563	100,0	1285787	100,0

Lisa 8 Tehingud seotud osapooltega

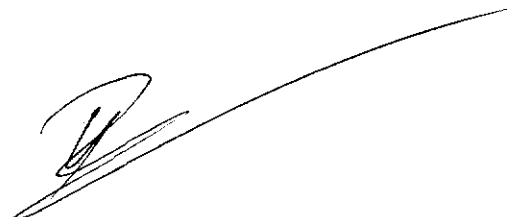
Seotud osapoolteks on loetud tütarettevõtte Domus Kinnisvara Vahendus OÜ ning ettevõtte juhatus ning osanikud.

Domus Kinnisvara OÜ on majandusaasta jooksul andnud, saanud ning tagasi maksnud laenu järgmistele seotud osapooltele:

	2004.a			2003.a		
	Antud laenu	Saadud laenu	Laenu tagasimaksed	Antud laenu	Saadud laenu	Laenu tagasimaksed
Tütarettevõtte	60000	0	0	0	0	0
Juhatus liikmed	0	0	580000	0	580000	0
Kokku	60000	0	580000	0	580000	0

Saldod seotud osapooltega:

	31.12.2004.a	31.12.2003.a
Tütarettevõttele antud laenu	60000	0
Juhatus liikmetelt saadud laenu	0	580000

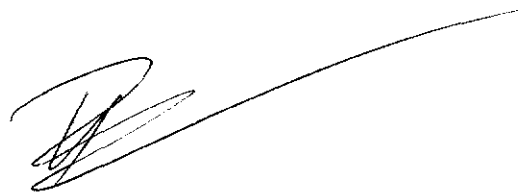
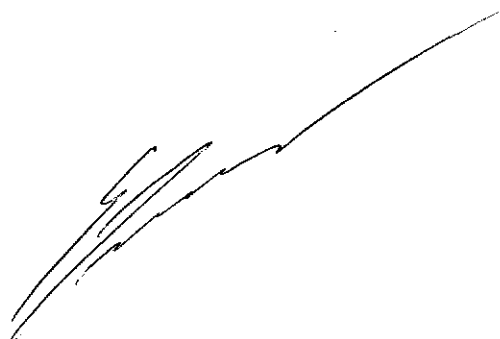
DOMUS KINNISVARA OÜ

2004.a majandusaasta aruanne

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Juhatus otsustas jaotada kasumi järgmiselt (kroonides):

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	34434
2004.a brutokasum	149631
Kasum jaotamiseks	184065
Kohustuslikku reservkapitali	7482
Eelmiste perioodide jaotamata kasumi jääk seisuga 31.12.2004.a	176583



Juhatuse allkirjad 2004.a majandusaasta aruandele

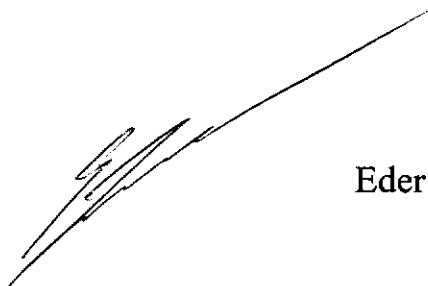
2004.a majandusaasta aruanne on koostatud ja kinnitatud
13.mai 2005.a.

Juhatuse liige



Raul Reino

Juhatuse liige



Eder Kannike

DOMUS KINNISVARA OÜ

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
2004.a majandusaasta aruanne
20.05.2005

OSANIKE NIMEKIRI

Osanike nimekiri 2004.a majandusaasta aruande kinnitamise hetkel:

Raul Reino isikukood: 37401056029 , elukoht Harjumaa;

Eder Kannike isikukood: 38108290234, elukoht Tallinn;

Heinar Saar isikukood: 35604180287, elukoht Harjumaa.



20.05.2005

AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS DOMUS KINNISVARA OÜ OSANIKELE

Olen auditeerinud **DOMUS KINNISVARA OÜ** (edaspidi "ettevõtte") 31. detsember 2004.a. lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet (edaspidi "raamatupidamisaruanne"), mille olen lisanud enda poolt identifitseerituna. Raamatupidamisaruande õigsuse eest on vastutav ettevõtte juhtkond. Minu kohustus on avaldada auditi tulemustele tuginedes arvamust nimetatud raamatupidamisaruande kohta.

Viisin auditi läbi kooskõlas Eesti Vabariigis kehtiva auditeerimiseeskirjaga. Nimetatud eeskiri nõuab, 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 2004.a. kajastab kõigis olulistes osades õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit ja majandustulemust.

Tallinn, 13. mail 2005.a.

Mai Palmipuu
Vannutatud audiitor

Originaalallkirjadega: osanikele
Äriregistrile