

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Aktsiaselts Domex Group

registrikood: 10649747

aadress: Vaba tn 19a

Tartu linn 50114

Tartu maakond

telefon: +372 6300950

e-posti aadress: info@domex-group.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 6 Muud nõuded	12
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	13
Lisa 9 Kasutusrent	13
Lisa 10 Laenukohustised	14
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad	16
Lisa 13 Aktsiakapital	16
Lisa 14 Müügitulu	16
Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused	17
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 17 Tööjõukulud	17
Lisa 18 Seotud osapooled	18
Aruande allkirjad	20
Vandeaudiitori aruanne	21

Tegevusaruanne

AS-i Domex Group 2021. aasta müügitulu oli kokku 117 172 eurot (2020: 96 682 eurot). Müügitulust enamuse moodustas tulu kinnisvara üürimise, käituse või haldusega seotud teenuste osutamisest. Peamised kulud olid seotud ettevõttele kuuluvate ja rendile võetud ruumide halduse ning rendustega.

Ettevõtte ärikasum oli 17 136 eurot (2020: 115 589 eurot) ning koos neto finantstuludega summas 2 981 508 eurot (2020: -1 305 859 eurot) ja tulumaksuga kujunes ettevõtte aruandeaasta puhaskasumiks 2 945 253 eurot (2020: kahjum 1 186 608 eurot). Finantstuludest suurima osa 3 012 873 eurot moodustas tulu sidusettevõtja osaluse väärtuse ümberhindamisest (2020: kahjum -1 313 006 eurot). Ettevõtte juhatusse kuulus 2021. aastal üks liige, kellele töötasu ei makstud. Tööjõukulud olid kokku 8 031 eurot (2020: 7 855 eurot) ning keskmine täisajale taandatud töötajate arv 1 (2020: 1).

Aruandeperioodil AS-i Domex Group majandustegevuses olulisi muutusi ei toimunud, kõik ettevõttele kuuluvad või allüüri eesmärgi rendile võetud büroopinnad ning korterid olid 2021 aastal välja renditud.

AS-i Domex Group igapäevane majandustegevus ei ole hooajaline ega tsükliline, kõik müügitulud laekuvad stabiilselt aastaringelt. Samuti ei kaasne ettevõtte tegevusega olulisi keskkonna- või sotsiaalseid mõjusid.

AS-i Domex Group investeerimisportfell moodustab kogu ettevõtte varade mahust 0,8% (2020: 0,8%) ning ettevõtte kasutab turul kaubeldavatesse väärtipaberitesse investeerimisel professionaalsete nõustajate abi, kes jälgivad igapäevaselt ettevõtte finantsinvesteeringuid. Enamus ettevõtte finantsvarade alusvaluutaks on euro, seega on valuutakursside muutumisega seotud risk minimaalne, samuti ei mõjuta ettevõtte tegevust olulisel määral üldiste intressimäärade muutumine, kuna kõik ettevõtte laenukohustused kannavad fikseeritud intressi. AS-i Domex Group varadest moodustab suurima osa - 97% (2020: 95%), investeering sidusettevõttesse, mis on kajastatud kapitaliosaluse meetodil. Võrdlusperioodil 2020. aastal langes sidusettevõtte netovara 7% võrreldes eelmise perioodiga, millest tulenevalt vähenes sidusettevõtte väärtus ettevõtte bilansis samuti 7%. Aruandlusperioodi 2021. aasta lõpetas sidusettevõtja korraliku kasumiga ning netovarade väärtus tõusis 16%. Sidusettevõtte osaluse väärtuse langemisega seotud riski on ettevõtte endale teadvustanud, samas puuduvad ettevõttel võimalused selle riski maandamiseks. Sidusettevõtte netovarade langemisel 10 - 20% ulatuses langeb AS-i Domex Group varade väärtus vastavalt 9,7 - 19%.

Ettevõtte tegevust iseloomustavad finantsnäitajad on alljärgnevad:

	kasvutempo 2021 / 2020	2021	2020
Bilanss (EUR)			
Käibevara kokku	-36,8% / 20,8%	543 521	859 783
Põhivara kokku	15,7% / -7,5%	20 924 917	18 085 475
Varad kokku	13,3% / -6,5%	21 468 438	18 945 258
Omakapital	13,5% / -6,2%	20 506 606	18 061 353
Omakapitali kordaja (%) (<i>Omakapital / Varad*100</i>)		96%	95%
Kasumiaruanne (EUR)			
Müügitulu	21% / -40,5%	117 172	96 682
Ärikasum	-85% / 298%	17 136	115 589
Puhaskasum (-kahjum)		2 945 253	-1 186 608
Ärikasumi määr müügitulust (%) (<i>Ärikasum / Müügitulu*100</i>)		14,6%	119,6%

*Kasvutempo = (aruande perioodi summa - võrdlusperioodi summa) / võrdlusperioodi summa * 100*

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	44 368	75 584	
Finantsinvesteeringud	172 390	151 523	2
Nõuded ja ettemaksed	326 763	632 676	3
Kokku käibevarad	543 521	859 783	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	20 879 510	18 016 637	5
Nõuded ja ettemaksed	23 205	25 951	3
Kinnisvarainvesteeringud	21 754	40 104	7
Materiaalsed põhivarad	448	2 783	8
Kokku põhivarad	20 924 917	18 085 475	
Kokku varad	21 468 438	18 945 258	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	105 489	161 731	10
Võlad ja ettemaksed	856 343	722 174	11
Kokku lühiajalised kohustised	961 832	883 905	
Kokku kohustised	961 832	883 905	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	150 000	150 000	13
Kohustuslik reservkapital	15 978	15 978	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	17 395 375	19 081 983	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 945 253	-1 186 608	
Kokku omakapital	20 506 606	18 061 353	
Kokku kohustised ja omakapital	21 468 438	18 945 258	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	117 172	96 682	14
Muud äritulud	1 655	116 189	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-51 063	-41 587	15
Mitmesugused tegevuskulud	-21 911	-24 471	16
Tööjõukulud	-8 031	-7 855	17
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-20 685	-20 779	7,8
Muud ärikulud	-1	-2 590	
Ärikasum (kahjum)	17 136	115 589	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	3 012 873	-1 313 006	5
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	14 711	14 098	
Intressitulud	1 420	1 011	
Intressikulud	-50 224	-6 426	
Muud finantstulud ja -kulud	2 728	-1 536	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 998 644	-1 190 270	
Tulumaks	-53 391	3 662	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 945 253	-1 186 608	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS-i DOMEX GROUP 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Ettevõtte on koostanud väikeettevõtja lühendatud aruande.

Raha

Raha ja rahalahenditena kajastatakse kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle ettevõtte omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab teises ettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava sidusettevõtte kahjumis on võrdne või ületab sidusettevõtte bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Erandiks on olukord, kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama sidusettevõtte kohustusi – sellisel juhul kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

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

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglase väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone (või osa hoonest), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ja mida ta ei kasuta muus majandustegevuses (kaupade tootmisel või teenuste osutamisel (v.a renditeenused) või halduseesmärkidel).

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi (näiteks notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing saanud aset leida).

Ettevõtte on otsustanud kasutada kinnisvarainvesteeringute edasisel kajastamisel soetusmaksumuse meetodit. Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringut analoogiliselt materiaalse põhivaraga soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Kinnisvarainvesteeringute amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Maad ei amortiseerita ning muude objektide puhul lähtutakse objekti eeldatavast kasulikust elueast (5-10 aastat).

Kinnisvarainvesteeringute parendustega seotud kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja vara bilansis kajastamise kriteeriumitele (sh tõenäoline osalemine tulevikus majandusliku kasu tekitamisel). Kinnisvara-investeeringute jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse perioodikuludes. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objektil vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 eurot.

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 akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Põhivara amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrares neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Maad ei amortiseerita.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara netto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640**Finantskohustised**

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksamisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

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, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse vastavalt lepingutele või kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Kehtiv maksumäär on 20% (tasumisele kuuluv maksusumma moodustab 20/80 netoväljamaksest). Alates 2019. aastast rakendub regulaarselt makstavatele dividendidele madalam maksumäär 14% (14/86 netoväljamaksest). Madalam maksumäär kohaldub dividendidele, mille summa moodustab 1/3 eelmisel kolmel majandusaastal jaotatud ja maksustatud netodividendidest. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustis tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustis, mis kaasneks juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke;
- sidusettevõtteid;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

				Kokku
	Aksiad ja osad	Fondiosakud	Võlakirjad	
31.12.2019	82 994	33 143	34 652	150 789
Soetamine	73 943	10 176	5 000	89 119
Müük müügihinnas või lunastamine	-52 139	-35 488	-9 935	-97 562
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	10 905	2 467	-493	12 879
Muud	-2 074	-1 628	0	-3 702
31.12.2020	113 629	8 670	29 224	151 523
Kajastatud õiglasest väärtuses	113 629	8 670	29 224	151 523
Soetamine	68 305	6 753	16 028	91 086
Müük müügihinnas või lunastamine	-70 905	-7 103	-8 208	-86 216
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	12 053	217	-30	12 240
Muud	3 307	450	0	3 757
31.12.2021	126 389	8 987	37 014	172 390
Kajastatud õiglasest väärtuses	126 389	8 987	37 014	172 390

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	22 765	22 765	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	35 504	35 504	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-12 739	-12 739	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	210	210	0	0	
Muud nõuded	315 134	303 334	11 800	0	6
Dividendinõuded	300 000	300 000	0	0	
Viitlaekumised	15 134	3 334	11 800	0	
Ettemaksed	11 859	454	1 728	9 677	
Tulevaste perioodide kulud	11 751	346	1 728	9 677	
Muud makstud ettemaksed	108	108	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	349 968	326 763	13 528	9 677	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	8 087	8 087	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	20 826	20 826	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-12 739	-12 739	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	261	261	0	0	
Muud nõuded	637 534	623 334	12 000	2 200	6
Dividendinõuded	620 000	620 000	0	0	
Viitlaekumised	17 534	3 334	12 000	2 200	
Ettemaksed	12 745	994	1 728	10 023	
Tulevaste perioodide kulud	12 097	346	1 728	10 023	
Muud makstud ettemaksed	648	648	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	658 627	632 676	13 728	12 223	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	1 042	0	654
Üksikisiku tulumaks	0	98	0	297
Erisoodustuse tulumaks	0	55	0	110
Sotsiaalmaks	0	429	0	343
Töötuskindlustusmaksed	0	5	0	5
Ettemaksukonto jääk	210		261	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	210	1 629	261	1 409

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2021					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
10134061	AS Astri	Eesti	Kinnisvarahaldus	20	20

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon							
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2020	Omandamine	Müük	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2021
AS Astri	18 016 637	0	0	-150 000	3 242 408	-229 535	20 879 510
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	18 016 637	0	0	-150 000	3 242 408	-229 535	20 879 510

Sidusettevõtte osalus on kajastatud bilansis kirjel "Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse".

Kasum (kahjum) kapitaliosaluse meetodil ja tulu (kulu) muudest muutustest sidusettevõtja omakapitalis on kajastatud kasumiaruandes kirjel "Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt".

Lisa 6 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Dividendinõuded	300 000	300 000	0	0
Viitlaekumised	15 134	3 334	11 800	0
Kokku muud nõuded	315 134	303 334	11 800	0
	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Dividendinõuded	620 000	620 000	0	0
Viitlaekumised	17 534	3 334	12 000	2 200
Kokku muud nõuded	637 534	623 334	12 000	2 200

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2019			
Soetusmaksumus	14 011	554 187	568 198
Akumuleeritud kulum	0	-495 733	-495 733
Jääkmaksumus	14 011	58 454	72 465
Ostud ja parendused	19 800	0	19 800
Müügid	-33 811	0	-33 811
Amortisatsioonikulu	0	-18 350	-18 350
31.12.2020			
Soetusmaksumus	0	554 187	554 187
Akumuleeritud kulum	0	-514 083	-514 083
Jääkmaksumus	0	40 104	40 104
Amortisatsioonikulu		-18 350	-18 350
31.12.2021			
Soetusmaksumus	0	554 187	554 187
Akumuleeritud kulum	0	-532 433	-532 433
Jääkmaksumus	0	21 754	21 754

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	61 784	57 644
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	21 099	15 516
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	150 000

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Ehitised			Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
		Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid			
31.12.2019						
Soetusmaksumus	15 865	37 000	3 314	40 314	127 010	183 189
Akumuleeritud kulum	-15 403	-37 000	-2 627	-39 627	-122 946	-177 976
Jääkmaksumus	462	0	687	687	4 064	5 213
Amortisatsioonikulu	-150	0	-317	-317	-1 963	-2 430
31.12.2020						
Soetusmaksumus	15 865	37 000	3 314	40 314	127 010	183 189
Akumuleeritud kulum	-15 553	-37 000	-2 944	-39 944	-124 909	-180 406
Jääkmaksumus	312	0	370	370	2 101	2 783
Amortisatsioonikulu	-150	0	-317	-317	-1 868	-2 335
31.12.2021						
Soetusmaksumus	15 865	37 000	3 314	40 314	127 010	183 189
Akumuleeritud kulum	-15 703	-37 000	-3 261	-40 261	-126 777	-182 741
Jääkmaksumus	162	0	53	53	233	448

Lisa 9 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2021	2020
Kasutusrenditulu	61 784	57 644
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2021	31.12.2020
12 kuu jooksul	14 708	18 548
1-5 aasta jooksul	960	2 880

Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	21 754	40 104
Kokku	21 754	40 104

Lisa 10 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud eraisikutelt	23 863	23 863			0%	EUR	2022
Laenud ettevõtetelt	81 626	81 626			4%-6%	EUR	2022
Lühiajalised laenud kokku	105 489	105 489					
Laenukohustised kokku	105 489	105 489					
	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud eraisikutelt	23 863	23 863			0%	EUR	2021
Laenud ettevõtetelt	137 868	137 868			2%-6%	EUR	2021
Lühiajalised laenud kokku	161 731	161 731					
Laenukohustised kokku	161 731	161 731					

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	6 226	6 226	0	0
Võlad töövõtjatele	200	200	0	0
Maksuvõlad	1 629	1 629	0	0
Muud võlad	840 618	840 618	0	0
Intressivõlad	61 388	61 388	0	0
Dividendivõlad	566 956	566 956	0	0
Muud viitvõlad	212 274	212 274	0	0
Saadud ettemaksed	7 670	7 670	0	0
Muud saadud ettemaksed	7 670	7 670	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	856 343	856 343	0	0

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	3 458	3 458	0	0
Võlad töövõtjatele	185	185	0	0
Maksuvõlad	1 409	1 409	0	0
Muud võlad	707 634	707 634	0	0
Intressivõlad	56 818	56 818	0	0
Dividendivõlad	483 565	483 565	0	0
Muud viitvõlad	167 251	167 251	0	0
Saadud ettemaksed	9 488	9 488	0	0
Tulevaste perioodide tulud	1 167	1 167	0	0
Muud saadud ettemaksed	8 321	8 321	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	722 174	722 174	0	0

Dividendivõlad sisaldavad arvestuslikku tulumaksu väljamaksmata dividendidelt.

Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	16 272 502	14 316 300
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	4 068 126	3 579 075
Kokku tingimuslikud kohustised	20 340 628	17 895 375

Maksimaalne võimalik dividendide summa ja tulumaksukohustis on arvestatud tulumaksumääraga 20/80 netodividendide summast.

Lisa 13 Aktsiakapital (eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Aktsiakapital	150 000	150 000
Aktsiate arv (tk)	250 000	250 000
Aktsiate nimiväärtus	0.60	0.60

Lisa 14 Müügitulu (eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	117 172	96 682
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	117 172	96 682
Kokku müügitulu	117 172	96 682
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	61 784	57 644
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	53 828	32 333
Muu ehitiste viimistlus ja lõpetamine	1 560	6 705
Kokku müügitulu	117 172	96 682

Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2021	2020
Tooraine ja materjal	29 162	24 514
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	111	933
Müügi eesmärgil ostetud teenused	10 980	8 455
Energia	6 588	3 589
Elektrienergia	6 588	3 589
Üür ja rent	4 222	4 096
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	51 063	41 587

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2021	2020
Üür ja rent	346	346
Mitmesugused bürookulud	2 824	3 226
Riiklikud ja kohalikud maksud	237	1 284
Audiitor- ja raamatupidamiskulud	4 760	5 450
Ehitus- ja remondikulud	1 380	1 924
Juriidilised jm konsultatsioonid	5 220	4 560
Halduskulud	2 205	3 723
Muud	4 939	3 958
Kokku mitmesugused tegevuskulud	21 911	24 471

Lisa 17 Tööjõukulud (eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	5 871	5 871
Sotsiaalmaksud	2 161	1 984
Kokku tööjõukulud	8 032	7 855
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	TH Valdus OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	300 000	620 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	300 000	620 000
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	24 343	24 343
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	347 454	297 958
Kokku võlad ja ettemaksed	371 797	322 301

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	56 242	0	0	56 242	1 144
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	23 863	0	0	23 863	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	81 626	0	0	81 626	4 582
Kokku laenukohustised	161 731	0	0	161 731	5 726

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	56 242	0	-56 242	0	855
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	23 863	0	0	23 863	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	81 626	0	0	81 626	4 570
Kokku laenukohustised	161 731	0	-56 242	105 489	5 425

MÜÜDUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	724
Kokku müüdud	0	724

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 800	4 000
Kokku ostetud	4 800	4 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2022

Aktsiaselts Domex Group (registrikood: 10649747) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SILVER HAGE	Juhatuse liige	28.06.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aktsiaselts Domex Group aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud Aktsiaselts Domex Group (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemus
t ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahkneb oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väaresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ellen Tohvi

Vandeauditori number 293

Maire Rooma

Vandeauditori number 348

OÜ E-Audit

Auditiorettevõtja tegevusloa number 41

Tähe 135, Tartu 50107

29.06.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts Domex Group (registrikood: 10649747) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELLEN TOHVRI	Vandeaudiitor	29.06.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	17 395 375
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 945 253
Kokku	20 340 628
Jaotamine	
Dividendideks	400 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	19 940 628
Kokku	20 340 628

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	61784	52.73%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	53828	45.94%	Ei
Muu ehitiste viimistlus ja lõpetamine	43391	1560	1.33%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6300950
Faks	+372 6300104
E-posti aadress	info@domex-group.ee