

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Aktsiaselts Domex Group

registrikood: 10649747

aadress: Vaba tn 19a
Tartu linn 50114

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

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 6 Muud nõuded	13
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	14
Lisa 9 Kasutusrent	14
Lisa 10 Laenukohustised	15
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad	17
Lisa 13 Aktsiakapital	17
Lisa 14 Müügitulu	17
Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused	18
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	18
Lisa 17 Tööjõukulud	18
Lisa 18 Seotud osapooled	19
Aruande allkirjad	20
Vandeaudiitori aruanne	21

Tegevusaruanne

AS-i Domex Group 2020. aasta müügitulu oli kokku 96 682 eurot (2019: 162 651 eurot). Müügitulust enamuse (üle 90%) moodustas tulu kinnisvara üürimise, käituse või haldusega seotud teenuste osutamisest. 2019. aastal pakkus ettevõtte lisaks ka hoonete ja üürimajade haldusega seotud teenuseid ning müüs kinnisvara, mida 2020. aastal ei tehtud, mille tõttu on ettevõtte müügi käive vähenenud üle 40%. Peamised kulud olid seotud ettevõttele kuuluvate ja rendile võetud ruumide halduse ning parendustega.

Ettevõtte ärikasum oli 115 589 eurot (2019: 29 053 eurot) ning koos neto finantstuludega summas -1 305 859 eurot (2019: 46 927 eurot) ja tulumaksuga kujunes ettevõtte aruandeaasta kahjumiks 1 186 608 eurot (2019: kasum 931 171 eurot). Finantstuludest suurima osa -1 313 006 eurot moodustas kulu sidusettevõtja osaluse väärtuse langusest (2019: kasum 886 488 eurot). Ettevõtte juhatusse kuulus 2020. aastal üks liige, kellele töötasu ei makstud. Tööjõukulud olid kokku 7 855 eurot (2019: 7 855 eurot) ning keskmine täisajale taandatud töötajate arv 1 (2019: 1).

Peale hoonete haldusega seotud teenuste pakkimise lõpetamise AS-i Domex Group majandustegevuses 2020. aastal olulisi muutusi ei toimunud, kõik ettevõttele kuuluvad või allüüri eesmärgi rendile võetud büroopinnad ning korterid olid suure osa 2020 aastast välja renditud. 2020. aasta alguses kogu maailma majandust mõjutanud pandeemia ning Eestis välja kuulutatud eriolukorra tõttu, tulles vastu üürnike palvele, vähendas ettevõtte mõnel üüripinnal ajutiselt üüritasu. Suures plaanis oli nende meetmete mõju ettevõtte 2020. aasta tulemustele minimaalne.

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% (2019: 0,7%) 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 - 95% (2019: 96%), investeering sidusettevõttesse, mis on kajastatud kapitaliosaluse meetodil. Aruandeperioodil langes sidusettevõtte varade väärtus 1% ja netovara 7%, millest tulenevalt vähenes sidusettevõtte väärtus ettevõtte bilansis samuti 7%. Sidusettevõtte osaluse väärtuse langemisega seotud riski on ettevõtte endale teadvustanud, samas puuduvad ettevõtte võimalused selle riski maandamiseks. Sidusettevõtte netovarade täiendaval langemisel 10 - 20% ulatuses langeb AS-i Domex Group varade väärtus vastavalt 9,5 - 19%.

Ettevõtte tegevust iseloomustavad finantsnäitajad on alljärgnevad:

	kasvutempo 2020 / 2019	2020	2019
Bilanss (EUR)			
Käibevara kokku	20,8% / 16,9%	859 783	711 770
Põhivara kokku	-7,5% / 2,0%	18 085 475	19 556 017
Varad kokku	-6,5% / 2,5%	18 945 258	20 267 787
Omakapital	-6,2% / 2,6%	18 061 353	19 247 961
Omakapitali kordaja (%) (<i>Omakapital / Varad*100</i>)		95%	95%
Kasumiaruanne (EUR)			
Müügitulu	-40,5% / -27,7%	96 682	162 551
Ärikasum	297,9%/ -73,6%	115 589	29 053
Puhaskasum (-kahjum)		-1 186 608	931 171
Ärikasumi määr müügitulust (%) (<i>Ärikasum / Müügitulu*100</i>)		119,6%	48,9%

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	75 584	43 075	
Finantsinvesteeringud	151 523	150 789	2
Nõuded ja ettemaksed	632 676	517 906	3
Kokku käibevarad	859 783	711 770	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	18 016 637	19 449 643	5
Nõuded ja ettemaksed	25 951	28 696	3
Kinnisvarainvesteeringud	40 104	72 465	7
Materiaalsed põhivarad	2 783	5 213	8
Kokku põhivarad	18 085 475	19 556 017	
Kokku varad	18 945 258	20 267 787	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	161 731	210 731	10
Võlad ja ettemaksed	722 174	809 095	11
Kokku lühiajalised kohustised	883 905	1 019 826	
Kokku kohustised	883 905	1 019 826	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	150 000	150 000	13
Kohustuslik reservkapital	15 978	15 978	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	19 081 983	18 150 812	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 186 608	931 171	
Kokku omakapital	18 061 353	19 247 961	
Kokku kohustised ja omakapital	18 945 258	20 267 787	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	96 682	162 651	14
Muud äritulud	116 189	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-41 587	-70 854	15
Mitmesugused tegevuskulud	-24 471	-34 036	16
Tööjõukulud	-7 855	-7 855	17
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-20 779	-20 779	7,8
Muud ärikulud	-2 590	-74	
Ärikasum (kahjum)	115 589	29 053	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-1 313 006	886 488	5
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	14 098	25 237	
Intressitulud	1 011	961	
Intressikulud	-6 426	-9 605	
Muud finantstulud ja -kulud	-1 536	1 281	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 190 270	933 415	
Tulumaks	3 662	-2 244	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 186 608	931 171	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS-i DOMEX GROUP 2020. 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 neto 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). Sealjuures kohaldub madalam maksumäär 2019. aastal makstavatele dividendidele, mille summa moodustab kuni 1/3 aastal 2018 jaotatud ja maksustatud netodividendidest ja 2020. aastal makstavatele dividendidele, mille summa moodustab kuni 1/3 aastatel 2018 ja 2019 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 bilansiiste 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
	Aktsiad ja osad	Fondiosakud	Võlakirjad	
31.12.2018	74 735	43 421	19 053	137 209
Soetamine	30 718	0	14 183	44 901
Müük müügihinnas või lunastamine	-37 794	-16 720	0	-54 514
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	15 034	5 345	1 416	21 795
Muud	301	1 097	0	1 398
31.12.2019	82 994	33 143	34 652	150 789
Kajastatud õiglases väärtuses	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 õiglases väärtuses	113 629	8 670	29 224	151 523

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		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
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

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	12 768	12 768	0	0
Ostjatelt laekumata arved	25 507	25 507	0	0
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-12 739	-12 739	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	249	249	0	0
Muud nõuded	520 969	504 369	12 000	4 600
Dividendinõuded	500 000	500 000	0	0
Viitlaekumised	20 969	4 369	12 000	4 600
Ettemaksed	12 616	520	1 728	10 368
Tulevaste perioodide kulud	12 442	346	1 728	10 368
Muud makstud ettemaksed	174	174	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	546 602	517 906	13 728	14 968

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	654	0	1 290
Üksikisiku tulumaks	0	297	0	208
Erioodustuse tulumaks	0	110	0	55
Sotsiaalmaks	0	343	0	252
Töötuskindlustusmaksed	0	5	0	5
Ettemaksukonto jääk	261		249	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	261	1 409	249	1 810

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2020					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
10134061	AS Astri	Eesti	Kinnisvarahaldus	20	20

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2019	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2020
AS Astri	19 449 643	-120 000	-1 313 006	18 016 637
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	19 449 643	-120 000	-1 313 006	18 016 637

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

Lisa 6 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud 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

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Dividendinõuded	500 000	500 000	0	0
Viitlaekumised	20 969	4 369	12 000	4 600
Kokku muud nõuded	520 969	504 369	12 000	4 600

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2018			
Soetusmaksumus	14 011	554 187	568 198
Akumuleeritud kulum	0	-477 383	-477 383
Jääkmaksumus	14 011	76 804	90 815
Amortisatsioonikulu	0	-18 350	-18 350
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

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	57 644	69 027
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	15 516	23 686
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	150 000	0

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Ehitised			Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
		Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid			
31.12.2018						
Soetusmaksumus	15 865	37 000	3 314	40 314	127 010	183 189
Akumuleeritud kulum	-15 253	-37 000	-2 310	-39 310	-120 984	-175 547
Jääkmaksumus	612	0	1 004	1 004	6 026	7 642
Amortisatsioonikulu	-150	0	-317	-317	-1 962	-2 429
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

Lisa 9 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2020	2019
Kasutusrenditulu	57 644	69 027
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2020	31.12.2019
12 kuu jooksul	18 548	21 852
1-5 aasta jooksul	2 880	6 720

Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	40 104	58 454
Kokku	40 104	58 454

Lisa 10 Laenukohustised

(eurodes)

	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 ettevõtelt	137 868	137 868			2%-6%	EUR	2021
Lühiajalised laenud kokku	161 731	161 731					
Laenukohustised kokku	161 731	161 731					

	31.12.2019	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	2020
Laenud ettevõtelt	186 868	186 868			2%-6%	EUR	2020
Lühiajalised laenud kokku	210 731	210 731					
Laenukohustised kokku	210 731	210 731					

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		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	4
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	

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	3 700	3 700	0	0	
Võlad töövõtjatele	92	92	0	0	
Maksuvõlad	1 810	1 810	0	0	4
Muud võlad	745 753	745 753	0	0	
Intressivõlad	52 235	52 235	0	0	
Dividendivõlad	518 310	518 310	0	0	
Muud viitvõlad	175 208	175 208	0	0	
Saadud ettemaksed	57 740	57 740	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	0	0	0	0	
Muud saadud ettemaksed	57 740	57 740	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	809 095	809 095	0	0	

Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	14 316 300	15 265 586
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	3 579 075	3 816 397
Kokku tingimuslikud kohustised	17 895 375	19 081 983

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

Lisa 13 Aktsiakapital (eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Aktsiakapital	150 000	150 000
Aktsiate arv (tk)	250 000	250 000
Aktsiate nimiväärtus	0.60	0.60

Lisa 14 Müügitulu (eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	96 682	162 651
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	96 682	162 651
Kokku müügitulu	96 682	162 651
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	57 644	69 027
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	32 333	36 681
Hoonete ja üürimajade haldus	0	31 073
Muu ehitiste viimistlus ja lõpetamine	6 705	9 870
Kinnisvara müük	0	16 000
Kokku müügitulu	96 682	162 651

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

	2020	2019
Tooraine ja materjal	24 514	36 065
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	933	2 658
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	0	3 000
Müügi eesmärgil ostetud teenused	12 044	26 413
Üür ja rent	4 096	2 718
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	41 587	70 854

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2020	2019
Üür ja rent	346	1 437
Mitmesugused bürookulud	3 226	3 407
Riiklikud ja kohalikud maksud	1 284	1 298
Audiitor- ja raamatupidamiskulud	5 450	9 207
Ehitus- ja remondikulud	1 924	1 996
Juriidilised jm konsultatsioonid	4 560	6 178
Halduskulud	3 723	4 448
Muud	3 958	6 065
Kokku mitmesugused tegevuskulud	24 471	34 036

Lisa 17 Tööjõukulud (eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	5 871	5 871
Sotsiaalmaksud	1 984	1 984
Kokku tööjõukulud	7 855	7 855
Töötajate keskmine arv taandatuna 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

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	620 000	56 242	500 000	56 242
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	24 343	0	24 923
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	297 958	0	308 491

Laenud

2020	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid
Sidusettevõtjad		
Saadud laen	0	1 144

2019	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid
Sidusettevõtjad		
Saadud laen	0	1 141
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		
Saadud laen	26 000	8 006

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 000	724	5 892	6 504
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 096	0	4 597	528

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 08.06.2021

Aktsiaselts Domex Group (registrikood: 10649747) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SILVER HAGE	Juhatuse liige	10.06.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aktsiaselts Domex Group aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud Aktsiaselts Domex Group (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020 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 31.12.2020 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust 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 arvestusekspertide 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 asjaomast 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 oluliselt lahkneb 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 arvamust. 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 auditiprotseduure 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, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjasepuutuvast 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 arvamust. 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

Auditoorettevõtja tegevusloa number 41

Sõbra 61, Tartu 50106

14.06.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts Domex Group (registrikood: 10649747) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELLEN TOHVRI	Vandeaudiitor	14.06.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	19 081 983
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 186 608
Kokku	17 895 375
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	17 895 375
Kokku	17 895 375

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	19 081 983
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 186 608
Kokku	17 895 375
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	17 895 375
Kokku	17 895 375

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	57644	59.62%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	32333	33.44%	Ei
Muu ehitiste viimistlus ja lõpetamine	43391	6705	6.94%	Ei

Sidevahendid

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