

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Osaühing DOMUS KINNISVARA VAHENDUS

registrikood: 11065540

tänav a nimi, maja number: Luise tn 2

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10142

telefon: +372 6464035

faks: +372 6464038

e-posti aadress: info@domus.ee

veebilehe aadress: www.domuskinnisvara.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Laenunõuded	9
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 7 Kapitalirent	10
Lisa 8 Laenukohustised	11
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 10 Müügitulu	12
Lisa 11 Tööjõukulud	13
Lisa 12 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	16
Vandeaudiitori aruanne	17

Tegevusaruanne

Osaühing DOMUS KINNISVARA VAHENDUS on 2002. aastal asutatud osaühing DOMUS KINNISVARA tütarettevõtte, mis tegeleb peamiselt kinnisvara seadustamise, konsultatsioonide, projektijuhtimise ning maakleri – ja hindamisteenuste osutamisega. Osaühing DOMUS KINNISVARA VAHENDUS teenusäri professionaalsus ja tulemuslikkus on eelkõige aidanud kaasa sellele, et ettevõtte on aastatega kasvanud üheks suuremaks ja tuntumaks kinnisvarafirmaks Eestis. Maakler- ja hindamisteenuse pakkumise osas jätkatakse üle-eestilise teenuse pakkumist kontorites asukohtadega Tallinnas, Tartus, Narvas, Pärnus, Viljandis ja Kuressaares.

Müügitulu teeniti aruandeperioodil 3 727 351 eurot (2021. aastal 3 912 797). Võrreldes varasema majandusaastaga müügitulu vähenes, kuna poliitiline ja majanduslik keskkond muutus ning alates III kvartali lõpust vähenes kinnisvaraturu aktiivsust oluliselt. Tarbijate kindlustunne kahanes ajalooliste rekorditeni ja see muutus koosmõjul teiste teguritega tõi kaasa turuosaliste ettevaatlikkuse kasvu ning ostuotsuste edasilükkamise. Ettevõtte kasumlikkusele avaldasid märkimisväärt mõju veel investeeringud Luise tn 2 asuvasse uude peakontoris, kuhu koliti aasta keskpaigas. Uue head töökeskkonda pakkuva kontori tulemeid saavad ettevõtte töötajad ja partnerid nautida veel pikki aastaid, mis aitab kaasa järgnevate aastate tulemustele.

Osaühing DOMUS KINNISVARA VAHENDUS kaubamärgi all toimetab jätkuvalt ca 80 professionaalset kinnisvarakonsultanti/hindajat, kellest enamusele on väljastatud erialane kutsetunnistus. Osaühing DOMUS KINNISVARA VAHENDUS on kinnisvarafirmade seas üks juhtivamaid erialaste kutsetunnistuste arvu poolest, ainuüksi 2022. aastal taastõendas oma kutset või sai esmakordselt kutsetunnistuse omanikuks 15 erinevat osaühing DOMUS KINNISVARA VAHENDUS kinnisvaramaaklerit ja kinnisvara hindajat. Tõendatav erialane pädevus on meie tegevuse üks nurgakivideid.

Ettevõtte jätkas aktiivset toimetamist uusarenduste müügi sektoris, olles üks turuliidritest pakkumiste arvu osas. Uue elamispinna ostjatele suudetakse pakkuda arvestatavat valikut Tallinnas, Tartus, Viljandis ja Pärnus.

Uuel majandusaastal jätkatakse seni toimunud strateegia elluviimist, mida kohandatakse vastavalt majanduskeskkonnale. Osaühingus DOMUS KINNISVARA VAHENDUS töötas aruandeaastal keskmiselt 23 (2021. aastal 22) töötajat, kelle töötasufond kokku moodustas 592 502 (2021. aastal 505 410) euro suuruse summa (s.h. juhatusel liikmetele makstud tasud).

Ettevõtte tegevust iseloomustavad peamised suhtarvud:			
	2022	2021	
Lühiajalise võla kattekordaja	1,46	1,69	Lühiajalise võla kattekordaja = käibevara/lühiajalised kohustised
Likviidsuskordaja	1,46	1,69	Likviidsuskordaja = (käibevara-varud)/lühiajalised kohustised
Maksevalmiduse kordaja	0,70	1,55	Maksevalmiduse kordaja = raha/lühiajalised kohustised
Omakapitali võlasiduvus	1,37	1,50	Omakapitali võlasiduvus = kohustised/omakapital
Puhaskasumi määr	0%	10%	Puhaskasumi määr = puhaskasum/müügitulud
Ärikasumi määr	1%	10%	Ärikasumi määr = ärikasum/müügitulud
Omakapitali puhasrentaablus	1%	42%	Omakapitali puhasrentaablus = puhaskasum/omakapital
Koguvara puhasrentaablus	0%	17%	Koguvara puhasrentaablus = puhaskasum/koguvarad

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	174 583	507 666	2
Nõuded ja ettemaksed	190 696	46 914	3,4,12
Kokku käibevarad	365 279	554 580	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	173 000	223 100	3,12
Materiaalsed põhivarad	1 748 644	1 630 452	6
Kokku põhivarad	1 921 644	1 853 552	
Kokku varad	2 286 923	2 408 132	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	44 443	50 533	7,8
Võlad ja ettemaksed	205 260	277 786	9,12
Kokku lühiajalised kohustised	249 703	328 319	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 070 816	1 118 279	8
Kokku pikaajalised kohustised	1 070 816	1 118 279	
Kokku kohustised	1 320 519	1 446 598	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 737	2 737	
Ülekurss	7 032	7 032	
Kohustuslik reservkapital	274	274	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	951 491	549 370	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 870	402 121	
Kokku omakapital	966 404	961 534	
Kokku kohustised ja omakapital	2 286 923	2 408 132	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	3 727 351	3 912 797	10
Muud äritulud	3 582	10 223	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 645 079	-2 622 979	
Mitmesugused tegevuskulud	-395 826	-366 953	
Tööjõukulud	-592 502	-505 410	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-51 851	-10 125	6
Muud ärikulud	-7 408	-14 582	
Ärikasum (kahjum)	38 267	402 971	
Intressitulud	8 508	7 881	
Intressikulud	-41 905	-8 731	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	4 870	402 121	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 870	402 121	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Osaühing DOMUS KINNISVARA VAHENDUS 2022a raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusest ja Vabariigi Valitsuse vastavasisulistest määrustest, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimikonna poolt väljaantud juhendid.

Osaühing DOMUS KINNISVARA VAHENDUS kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi Raamatupidamise Seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1.

Osaühing DOMUS KINNISVARA VAHENDUS on 2022. majandusaasta kohta koostanud väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruande eurodes.

Aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

Raha

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

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena kajastatakse ettevõtte tavapärase tegevuse käigus tekkinud lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Nõudeid kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivarana võetakse arvele objektid, mille soetusmaksumus on vähemalt 320 eurot ja kasutusiga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid soetusmaksumus jääb alla 320 euro, kantakse 100% ulatuses kuludesse. Kuludesse kantud väheväärtuslike varade üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 320

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
kontorimööbel	5
kontoritehnika	3
masinad	5-6
ehitis	20

Rendid

Kasutusrendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul vara omandiga seonduvad riskid ja hüved ei kandu üle rentnikule.

Kasutusrendi puhul kajastub renditav vara rendileandja bilansis. Kasutusrendi maksed kantakse rendiperioodi jooksul lineaarselt rentniku kuludesse.

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad rentnikule.

Ettevõtte kui rentnik:

Kapitalirendi kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksede miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse arvele ja kajastatakse ka edaspidises arvestuses nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Äriseadustiku nõuetele on kajastatud kohustuslik reservkapital, mis moodustatakse puhaskasumist tehtavatest eraldistest. Iga-aastase eraldise suurus peab olema vähemalt 1/20 aruandeaasta kinnitatud puhaskasumist kuni reservkapital moodustab vähemalt 1/10 osakapitalist.

Tulud

Tulud kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende alates 1. jaanuarist 2019 kohaldub tulumaksuseaduse (TuMS) § 4 lg 5 ja § 50¹ alusel regulaarselt makstavatele dividendidele madalam maksumäär 14% ehk 14/86 dividendide netosummast. Seega saab residendist äriühing dividendide tulumaksuga maksustamisel kohaldada madalamat maksumäära 14/86 ja tavamäära 20/80.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Seotud osapoleks on loetud emattevõtja, selle osanikud ja juhatuse liikmed ning ettevõtja enda juhatuse liikmed.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Kassa	8 209	24 221
Arvelduskonto 1	1 529	91 436
Arvelduskonto 2	133 674	191 597
Arvelduskonto 3	31 171	200 412
Kokku raha	174 583	507 666

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	48 575	48 575	0	
Ostjatelt laekumata arved	48 575	48 575	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	40 800	40 800		12
Laenuõuded	265 100	92 100	173 000	5,12
Ettemaksed	9 221	9 221	0	
Tulevaste perioodide kulud	6 638	6 638	0	
Muud makstud ettemaksed	2 583	2 583	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	363 696	190 696	173 000	

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	29 680	29 680	0	
Ostjatelt laekumata arved	29 680	29 680	0	
Laenuõuded	230 100	7 000	223 100	5,12
Ettemaksed	10 234	10 234	0	
Tulevaste perioodide kulud	386	386	0	
Muud makstud ettemaksed	9 848	9 848	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	270 014	46 914	223 100	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	293	164
Käibemaks	27 867	11 429
Üksikisiku tulumaks	6 282	4 741
Sotsiaalmaks	12 183	10 380
Kohustuslik kogumispension	569	568
Töötuskindlustusmaksed	784	647
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	47 978	27 929

Lisa 5 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Laenunõue seotud osapoole vastu	92 100	92 100	0	0,5%	EUR	31.12.2023	
Laenunõue seotud osapoole vastu	65 000	0	65 000	0,5%	EUR	31.12.2024	
Laenunõue seotud osapoole vastu	108 000	0	108 000	0,5%	EUR	31.12.2024	
Laenunõuded	265 100	92 100	173 000	0,5%	EUR		3,5,12
	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Laenunõue seotud osapoole vastu	7 000	7 000	0	0,5%	EUR	31.12.2022	
Laenunõuded seotud osapoole vastu	115 100	0	115 100	0,5%	EUR	31.12.2023	
Laenunõue seotud osapoole vastu	108 000	0	108 000	0,5%	EUR	31.12.2024	
Laenunõuded	230 100	7 000	223 100	0,5%	EUR		3,5,12

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Maa	Ehitised		Muud materiaalsed põhivarad		
			Transpordivahendid		Ettemaksed	
31.12.2020						
Soetusmaksumus	0	0	21 909	0	0	21 909
Akumuleeritud kulum	0	0	-18 933	0	0	-18 933
Jääkmaksumus	0	0	2 976	0	0	2 976
Ostud ja parendused	1 000 000	607 530	12 896	0	18 910	1 639 336
Maa ja varem kasutusel olnud ehitiste ost	1 000 000	607 530			0	1 607 530
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused		0			18 910	18 910
Muud ostud ja parendused			12 896	0	0	12 896
Amortisatsioonikulu	0	-7 594	-2 532	0	0	-10 126
Müügid (jääkmaksumuses)	0	0	-1 734	0	0	-1 734
31.12.2021						
Soetusmaksumus	1 000 000	607 530	12 896	0	18 910	1 639 336
Akumuleeritud kulum	0	-7 594	-1 290	0	0	-8 884
Jääkmaksumus	1 000 000	599 936	11 606	0	18 910	1 630 452
Ostud ja parendused	0	140 727	0	48 226	-18 910	170 043
Amortisatsioonikulu	0	-44 450	-2 579	-4 822		-51 851
31.12.2022						
Soetusmaksumus	1 000 000	748 257	12 896	48 226	0	1 809 379
Akumuleeritud kulum	0	-52 044	-3 869	-4 822	0	-60 735
Jääkmaksumus	1 000 000	696 213	9 027	43 404	0	1 748 644

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2022	2021
Masinad ja seadmed	0	8 333
Transpordivahendid	0	8 333
Kokku	0	8 333

Lisa 7 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Finantsasutus	11 056	7 756	3 300	2,95%	EUR	30.06.2023	8
Kapitalirendikohustised kokku	11 056	7 756	3 300				

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Masinad ja seadmed	0	11 606
Kokku	0	11 606

31.12.2021 bilansis kajastatud kapitalirendikohustis tasuti finantsasutusele 2022 aastal täies ulatuses.

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Finantsasutus	1 115 259	44 443	1 070 816		3,15%	EUR	10.09.2026
Pikaajalised laenud kokku	1 115 259	44 443	1 070 816				
Laenukohustised kokku	1 115 259	44 443	1 070 816				

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Finantsasutus	1 157 756	42 777	1 114 979		3,15%	EUR	10.09.2026
Pikaajalised laenud kokku	1 157 756	42 777	1 114 979				
Kapitalirendikohustised kokku	11 056	7 756	3 300				
Laenukohustised kokku	1 168 812	50 533	1 118 279				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Maa	1 000 000	1 000 000
Ehitised	569 559	599 936
Masinad ja seadmed	0	11 606
Kokku	1 569 559	1 611 542

Finantsasutusest saadud laenu tagatiseks on seatud hüpoteek Luise tn 2 kinnistule: Hüpoteek Luise tn 2, Kesklinna linnaosa, Tallinn (registrios nr 58001) summas ja järjekord:

1) 2 500 000 kaks miljonit viissada tuhat Eesti krooni;

2) minimaalselt 1 361 221 üks miljon kolmsada kuuskümmend üks tuhat kakssada kaksikümmend üks eurot.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	79 642	79 642	
Võlad töövõtjatele	60 428	60 428	
Võlad seotud osapooltele	5 212	5 212	12
Maksuvõlad	47 978	47 978	4
Saadud ettemaksed	12 000	12 000	
Kokku võlad ja ettemaksed	205 260	205 260	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	139 742	139 742	
Võlad töövõtjatele	61 745	61 745	
Võlad seotud osapooltele	27 060	27 060	12
Maksuvõlad	27 929	27 929	4
Saadud ettemaksed	21 310	21 310	
Kokku võlad ja ettemaksed	277 786	277 786	

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	3 727 351	3 912 797
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 727 351	3 912 797
Kokku müügitulu	3 727 351	3 912 797
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarabüroode tegevus	3 727 351	3 912 797
Kokku müügitulu	3 727 351	3 912 797

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	441 964	377 987
Sotsiaalmaksud	150 537	127 423
Kokku tööjõukulud	592 501	505 410
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	20	20
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	21	20
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	2	2

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	osaühing DOMUS KINNISVARA
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	osaühing DOMUS KINNISVARA
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	132 900	7 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	132 900	7 000
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	0	11 880
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 212	15 180
Kokku võlad ja ettemaksed	5 212	27 060

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Emaettevõtja	65 000	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	108 000	200 100
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	23 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	173 000	223 100

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	336 237	0	336 237	0	7 826
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	7 000	200 100	0	207 100	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	23 000	0	23 000	115
Kokku antud laenud	343 237	223 100	336 237	230 100	7 941

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	0	100 000	35 000	65 000	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	207 100	0	0	200 100	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	23 000	0	23 000	0	0
Kokku antud laenud	230 100	100 000	58 000	265 100	0

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	22 900	22 900	0	282
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	9 700	9 700	0	104
Kokku laenukohustised	32 600	32 600	0	386

MÜÜDUD	2022		2021
	Kaubad	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	129 059	68 408
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	17 980	18 680
Kokku müüdnud	0	147 039	87 088

OSTETUD	2022		2021
	Kaubad	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	0	0	77 940
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	339	0	181
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	239 272	195 810
Kokku ostetud	339	239 272	273 931

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	75 927	84 139

Seotud osapolele antud laenu kanti 7000 euro suuruses summas 2022 aastal ettevõtte sundlikvideerimise tõttu kulusse.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.05.2023

Osaühing DOMUS KINNISVARA VAHENDUS (registrikood: 11065540) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAUL REINO	Juhatuse liige	10.05.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing DOMUS KINNISVARA VAHENDUS osanikele

Oleme üle vaadanud Osaühing DOMUS KINNISVARA VAHENDUS raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatuses töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjaspepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatuses käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuses käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Osaühing DOMUS KINNISVARA VAHENDUS finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Kadri Koop

Vandeaudiitori number 700

OÜ KL Partners

Audiitorettevõtja tegevusloa number 149

Tartu mnt 83, Tallinn, Harju maakond, 10115

10.05.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing DOMUS KINNISVARA VAHENDUS (registrikood: 11065540) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KADRI KOOP	Vandeaudiitor	10.05.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	951 491
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 870
Kokku	956 361
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	956 361
Kokku	956 361

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	3727351	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
osaühing DOMUS KINNISVARA	10887990	Eesti	2737 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6464035
Faks	+372 6464038
E-posti aadress	info@domus.ee
Veebilehe aadress	www.domuskinnisvara.ee