

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Osaühing DOMUS KINNISVARA VAHENDUS

registrikood: 11065540

tänavanimi, maja ja korteri number: Pärnu mnt 130

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11317

telefon: +372 6464035

faks: +372 6464038

e-posti aadress: info@domuskinnisvara.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 Laenunõuded	9
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 6 Laenukohustised	11
Lisa 7 Kapitalirent	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 10 Müügitulu	13
Lisa 11 Tööjõukulud	13
Lisa 12 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	17
Vandeaudiitori aruanne	18

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 3 912 797 eurot (2020. aastal 2 836 048). Kinnisvaraturg oli läbi terve aasta väga aktiivne, nõudlus püsis kõrge, mis võimaldas kasvatada jõuliselt majandustulemusi. Mahte kasvasid kõik ettevõtte poolt pakutavad teenused. 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 2021. aastal taastõendas oma kutset või sai esmakordselt kutsetunnistuse omanikuks 17 erinevat osaühing DOMUS KINNISVARA VAHENDUS kinnisvaramaaklerit ja kinnisvara hindajat. Tõendatav erialane pädevus on meie tegevuse üks nurgakividest.

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. 2022. aastal laieneb pakkumiste arv veelgi, milleks tehti 2021. aastal märkimisväärt eeltööd.

Oluliseks sündmuseks võib pidada 2021. aastal Luise 2, Tallinn, asuva kinnistu ostu, millest saab ettevõtte peakontor. Uues asukohas pakume oma töötajatele senisest veelgi paremaid töötamise tingimusi, mis vastavad kaasaja nõuetele ja aitavad kaasa püsiva tööõnne säilimisele.

Uuel majandusaastal jätkatakse seni toiminud strateegia elluviimist, ilma suuremate muudatusteta. Osaühing DOMUS KINNISVARA VAHENDUS töötas aruandeaastal keskmiselt 20 (2020. aastal 19) töötajat, kelle töötasufond kokku moodustas 505 410 (2020. aastal 356 338) euro suuruse summa (s.h. juhatusel liikmetele makstud tasud).

Ettevõtte tegevust iseloomustavad peamised suhtarvud:			
	2021	2020	
Lühiajalise võla kattekordaja	1,69	1,69	Lühiajalise võla kattekordaja = käibevara/lühiajalised kohustised
Likviidsuskordaja	1,69	1,69	Likviidsuskordaja = (käibevara-varud)/lühiajalised kohustised
Maksevalmiduse kordaja	1,55	1,54	Maksevalmiduse kordaja = raha/lühiajalised kohustised
Omakapitali võlasiduvus	1,50	0,55	Omakapitali võlasiduvus = kohustised/omakapital
Puhaskasumi määr	10%	8%	Puhaskasumi määr = puhaskasum/müügitulud
Äri kasumi määr	10%	8%	Äri kasumi määr = äri kasum/müügitulud
Omakapitali puhaskasumiga suhe	42%	41%	Omakapitali puhaskasumiga suhe = puhaskasum/omakapital
Koguvara puhaskasumiga suhe	17%	26%	Koguvara puhaskasumiga suhe = puhaskasum/koguvarad

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	507 666	476 990	2
Nõuded ja ettemaksed	46 914	45 786	3,4,12
Kokku käibevarad	554 580	522 776	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	223 100	343 237	3,4,12
Materiaalsed põhivarad	1 630 452	2 976	5
Kokku põhivarad	1 853 552	346 213	
Kokku varad	2 408 132	868 989	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	50 533	35 856	6,7
Võlad ja ettemaksed	277 786	273 720	8,9,12
Kokku lühiajalised kohustised	328 319	309 576	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 118 279	0	6,7
Kokku pikaajalised kohustised	1 118 279	0	
Kokku kohustised	1 446 598	309 576	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 737	2 737	
Ülekurss	7 032	7 032	
Kohustuslik reservkapital	274	260	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	549 370	322 679	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	402 121	226 705	
Kokku omakapital	961 534	559 413	
Kokku kohustised ja omakapital	2 408 132	868 989	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	3 912 797	2 836 048	10
Muud äritulud	10 223	2 124	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 622 979	-1 952 297	
Mitmesugused tegevuskulud	-366 953	-297 918	
Tööjõukulud	-505 410	-356 338	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-10 125	-3 724	5
Muud ärikulud	-14 582	-303	
Ärikasum (kahjum)	402 971	227 592	
Intressitulud	7 881	25	
Intressikulud	-8 731	-912	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	402 121	226 705	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	402 121	226 705	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Osaühing DOMUS KINNISVARA VAHENDUS raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtunud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusest ja Vabariigi Valitsuse vastavasisulistest määrustest, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna 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 2021. 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 soetusmaksumuses.

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.

Kasutatakse lineaarseid amortisatsiooninorme, milleks on:

- ehitisele 5%
- kontoritehnikale 30%
- kontorimööblile 20%
- masinatele 17-20%

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:

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete 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.

Tulud

Tulud kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel 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 emaettevõtja, selle osanikud ja juhatuse liikmed ning ettevõtja enda juhatuse liikmed.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Kassa	24 221	41 428
Arvelduskonto 1	91 436	428 118
Arvelduskonto 2	191 597	7 444
Arvelduskonto 3	200 412	0
Kokku raha	507 666	476 990

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	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	
Laenunõuded	230 100	7 000	223 100	4,12
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	
	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	34 290	34 290	0	
Ostjatelt laekumata arved	34 290	34 290	0	
Laenunõuded	343 237	0	343 237	4,12
Ettemaksed	11 496	11 496	0	
Tulevaste perioodide kulud	2 004	2 004	0	
Muud makstud ettemaksed	9 492	9 492	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	389 023	45 786	343 237	

Lisa 4 Laenunõuded

(eurodes)

	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		3,12
	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Laenunõue seotud osapoole vastu	336 237	0	336 237	0,5%	EUR	31.12.2025	
Laenunõue seotud osapoole vastu	7 000	0	7 000	0,5%	EUR	31.12.2022	
Laenunõuded	343 237	0	343 237	0,5%	EUR		3,12

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Maa	Ehitised			
			Transpordivahendid	Ettemaksed	
31.12.2019					
Soetusmaksumus	0	0	21 909	0	21 909
Akumuleeritud kulum	0	0	-15 209	0	-15 209
Jääkmaksumus	0	0	6 700	0	6 700
Amortisatsioonikulu	0	0	-3 724	0	-3 724
31.12.2020					
Soetusmaksumus	0	0	21 909	0	21 909
Akumuleeritud kulum	0	0	-18 933	0	-18 933
Jääkmaksumus	0	0	2 976	0	2 976
Ostud ja parendused	1 000 000	607 530	12 896	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	12 896
Amortisatsioonikulu	0	-7 594	-2 532	0	-10 126
Müügid (jääkmaksumuses)	0	0	-1 734	0	-1 734
31.12.2021					
Soetusmaksumus	1 000 000	607 530	12 896	18 910	1 639 336
Akumuleeritud kulum	0	-7 594	-1 290	0	-8 884
Jääkmaksumus	1 000 000	599 936	11 606	18 910	1 630 452

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2021	2020
Masinaid ja seadmeid	8 333	0
Transpordivahendid	8 333	0
Kokku	8 333	0

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		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					7
Laenukohustised kokku	1 168 812	50 533	1 118 279					

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Seotud osapooltelt saadud laenud	32 600	32 600	0		0,5%	EUR	31.12.2021	
Pikaajalised laenud kokku	32 600	32 600	0					
Kapitalirendikohustised kokku	3 256	3 256	0					7
Laenukohustised kokku	35 856	35 856	0					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Maa	1 000 000	0
Ehitised	599 936	0
Masinaid ja seadmed	11 606	2 976
Kokku	1 611 542	2 976

Finantsasutusele saadud laenu tagatiseks on seatud hüpoteek Luise tn 2 kinnistule.

Lisa 7 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

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

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Finantsasutus	3 256	3 256	0	5,5%	EUR	15.11.2021
Kapitalirendikohustised kokku	3 256	3 256	0			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Masinad ja seadmed	11 606	2 976
Kokku	11 606	2 976

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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	9
Saadud ettemaksed	21 310	21 310	
Kokku võlad ja ettemaksed	277 786	277 786	

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	126 597	126 597	
Võlad töövõtjatele	51 862	51 862	
Võlad seotud osapooltele	47 808	47 808	12
Maksuvõlad	25 623	25 623	9
Saadud ettemaksed	21 830	21 830	
Kokku võlad ja ettemaksed	273 720	273 720	

Lisa 9 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	164	98
Käibemaks	11 429	12 437
Üksikisiku tulumaks	4 741	3 760
Sotsiaalmaks	10 380	8 353
Kohustuslik kogumispension	568	438
Töötuskindlustusmaksed	647	537
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	27 929	25 623

Lisa 10 Müügitulu (eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	3 912 797	2 836 048
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 912 797	2 836 048
Kokku müügitulu	3 912 797	2 836 048
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarabüroode tegevus	3 912 797	2 836 048
Kokku müügitulu	3 912 797	2 836 048

Lisa 11 Tööjõukulud (eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	377 987	269 409
Sotsiaalmaksud	127 423	86 929
Kokku tööjõukulud	505 410	356 338
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	20	19
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	20	19

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	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	7 000	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 000	0
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	11 880	47 808
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	15 180	0
Kokku võlad ja ettemaksed	27 060	47 808

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Emaettevõtja	0	336 237
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	200 100	7 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	23 000	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	223 100	343 237

ANTUD LAENUD	31.12.2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	228 737	107 500	0	336 237	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	7 000	0	0	7 000	
Kokku antud laenud	235 737	107 500	0	343 237	0

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	0
Kokku antud laenud	343 237	223 100	336 237	230 100	7 826

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	22 900	0	22 900	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	9 700	0	9 700	0
Kokku laenukohustised	32 600	0	32 600	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	2021	2020
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	68 408	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	18 680	126 999
Kokku müüdnud	87 088	126 999

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	77 940	39 840
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	181	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	195 810	163 887
Kokku ostetud	273 931	203 727

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	84 139	51 948

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.03.2022

Osaühing DOMUS KINNISVARA VAHENDUS (registrikood: 11065540) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INGVAR ALLEKAND	Juhatuse liige	22.03.2022
RANDO VANAVESKI	Juhatuse liige	22.03.2022
RAUL REINO	Juhatuse liige	21.03.2022
TOOMAS VAKS	Juhatuse liige	21.03.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing DOMUS KINNISVARA VAHENDUS osanikele

Oleme üle vaadanud Osaühing DOMUS KINNISVARA VAHENDUS raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 16.

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 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 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Mai Palmipuu

Vandeaudiitori number 384

Assertum Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 62

Lõõtsa tn 6, Tallinn, Harju maakond, 11415

21.03.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing DOMUS KINNISVARA VAHENDUS (registrikood: 11065540) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAI PALMIPUU	Vandeaudiitor	21.03.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	549 370
Aruandeaasta kasum (kahjum)	402 121
Kokku	951 491
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	951 491
Kokku	951 491

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	3912797	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@domuskinnisvara.ee
Veebilehe aadress	www.domuskinnisvara.ee