

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Osaühing DOMUS KINNISVARA VAHENDUS

registrikood: 11065540

tänavanimi, maja 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 Tööjõukulud	7
Lisa 3 Seotud osapooled	7
Aruande allkirjad	9

Tegevusaruanne

Domus Kinnisvara Vahendus on asutatud 2004 aastal ning on üks suuremaid ja tuntumaid kinnisvarafirmasid Eestis. Ettevõtte tegeleb kinnisvara maakleri – ja hindamisteenuse osutamisega. Järjest enam on kasvamas konsultatsiooniteenuse osutamine ning projektijuhtimisega seotud tegevused. Maakler- ja hindamisteenuse pakkumise osas jätkatakse üle-eestilise teenuse pakkumist kontorites asukohtadega Tallinnas, Tartus, Narvas, Pärnus, Viljandis ja Kuressaares. Uue esindusena lisandus Elva kontor.

Müügitulu teeniti aruandeperioodil 1 908 718 eurot (2017. aastal 1 836 745).

Tulenevalt juba viimastel aastatel elluviidud strateegiast jätkab ettevõtte üha enam konkurentsi pakkumist kinnisvaraõiguses, -turunduses, projekteerimises ja insenerilahendustes, ehitusküsimustes ja -protsesside juhtimises. Kinnisvaraturul võib prognoosida suuremat nõudlust sisulise ja keerukama nõustamisteenuse järele ning seda Domus Kinnisvara Vahendus klientidele pakub.

Domus Kinnisvara kaubamärgi all toimetab ca 80 professionaalset kinnisvarakonsultanti/hindajat, kellest enamusele on väljastatud erialane kutsetunnistus. Domus Kinnisvara on kinnisvarafirmade seas üks juhtivamaid erialaste kutsetunnistuste arvu poolest. Domus Kinnisvara töötajate keskmine kinnisvara-alane töökogemus on 8 aastat, juhtkonna liikmetel üle 20 aasta.

Ettevõtte jätkas aktiivset toimetamist uusarenduste müügi sektoris, olles üks turuliidritest pakkumiste arvu osas. On suur rõõm tõdeda, et sedavõrd palju arendajaid ja investoreid on valinud Domus Kinnisvara oma müügi- ja turunduspartneriks. Jätkati või alustati hulga projektide müükidega – Videviku 15, Nõmme tee 3, Parginõmme Allee, K6 Residents, Ümera 28, Natura Park, Tõnismägi Premium, Lai 9, Uus-Rae ridaelamud jpt. Uue elamispinna ostjatele suudetakse pakkuda nii Tallinnas kui Tartus arvestatavat valikut.

Uuel majandusaastal jätkatakse seni toiminud strateegia elluviimist, ilma suuremate muudatusteta. Jätkatakse uute teenuste juurutamist ja ärikinnisvaras mahtude suurendamist, viiakse ellu mõned kampaaniad, panustatakse inimeste arengusse ja ettevõtte kasvu.

Osaühingus Domus Kinnisvara Vahendus töötas aruandeaastal keskmiselt 15 (2017.aastal 13) töötajat, kelle töötasufond kokku moodustas 284 952 (2017.aastal 262 486) euro suuruse summa (s.h. juhatuse liikmetele makstud tasud).

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Varad		
Käibevarad		
Raha	18 466	8 452
Nõuded ja ettemaksed	336 190	336 717
Kokku käibevarad	354 656	345 169
Põhivarad		
Materiaalsed põhivarad	10 425	15 353
Kokku põhivarad	10 425	15 353
Kokku varad	365 081	360 522
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	28 915	11 606
Võlad ja ettemaksed	110 238	115 523
Kokku lühiajalised kohustised	139 153	127 129
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	0	10 315
Kokku pikaajalised kohustised	0	10 315
Kokku kohustised	139 153	137 444
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 737	2 737
Ülekurss	7 032	7 032
Kohustuslik reservkapital	260	260
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	213 050	211 132
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 849	1 917
Kokku omakapital	225 928	223 078
Kokku kohustised ja omakapital	365 081	360 522

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu	1 908 718	1 836 745
Muud äritulud	3	24
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 315 256	-1 309 603
Mitmesugused tegevuskulud	-300 104	-254 578
Tööjõukulud	-284 952	-262 486
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-4 928	-7 110
Muud ärikulud	1	-298
Ärikasum (kahjum)	3 482	2 694
Intressikulud	-635	-779
Muud finantstulud ja -kulud	2	2
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 849	1 917
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 849	1 917

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 lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud 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 lühiajalisi nõudeid. Nõudeid kajastatakse soetusmaksumuses.

Varud

Varud on hinnatud lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus on hinnanguline müügihind, millest on maha arvatud hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügivalmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks.

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:

- kontorimööblile 20%
- kontoritehnikale 30%

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Määratud kasuliku elueaga immateriaalsete põhivarade amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale immateriaalse põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Osaühing Domus Kinnisvara Vahendus poolt soetatud tarkvara amortisatsiooninormiks on 20-25% aastas.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 320

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

Tulud

Tulud kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses.

Maksustamine

Eestis kehtiva seadusandluse kohaselt ettevõtte kasumit ei maksustata. Küll aga maksustatakse 20/80 suuruse maksumääraga väljamakstavaid dividende, tulumaksuseaduses välja toodud teatud liiki väljamakseid ning kulusid. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks dividendide välja maksmisel. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on loetud emaeetevõtte, selle osanikud ja juhatuse liikmed ning ettevõtte enda juhatuse liikmed.

Lisa 2 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	212 812	195 176
Sotsiaalmaksud	72 140	67 310
Kokku tööjõukulud	284 952	262 486
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	15	13

Lisa 3 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaeetevõtja nimetus	Domus Kinnisvara OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaeetevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaeetevõtja	Domus Kinnisvara
Riik, kus kontserni emaeetevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaetevõtja	235 637	0	240 537	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	42 308	15 695	28 382	9 976

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud
Emaettevõtja			
Laenuõue 1	17 100	22 000	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			
Laenuõue2	7 000		
Laenukohustis 2			7 000

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja				
Laenuõue 1	83 800	23 500	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Laenukohustis 1	0	0	15 000	15 000

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 936	152 641	4 730	77 158

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	30 361	25 420

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.05.2019

Osaühing DOMUS KINNISVARA VAHENDUS (registrikood: 11065540) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAUL REINO	Juhatuse liige	28.06.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	213 050
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 849
Kokku	215 899
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	215 899
Kokku	215 899

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	1908718	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