

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Osaühing DOMUS KINNISVARA VAHENDUS

registrikood: 11065540

tänava nimi ja maja number: Pärnu mnt 130

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 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

Osaühing Domus Kinnisvara Vahendus on asutatud 2004.a augustis. Ettevõtte tegeleb kinnisvara maakler – ja hindamisteenuse osutamisega. Järjest enam on kasvamas konsultatsiooniteenuse osutamine ning projektijuhtimisega seotud tegevused.

Müügitulu teeniti aruandeperioodil 1 753 558 eurot (2015. aastal 1 460 110).

2016. aasta oli ettevõtte jaoks sisemise arengu ja efektiivsuse suurendamise aasta. Ettevõtte töötajad läbisid mitmeid koolitusi ja seminare ning rakendasid omandatud teadmisi hiljem praktikas. Käive kasvas märkimisväärselt ja selle taga ei ole niivõrd turu kasv ega uute töötajate arvu plahvatuslik suurenemine, vaid olemasoleva meeskonna parem efektiivsus ja tulemuslikkus. Sellele vaatamata liitusid ettevõttega mõned väga kogenud professionaalid konkureerivatest kinnisvarafirmadest ning töötajate hulka lisandus ka ilma kinnisvaratöö kogemuseta tulevikutähti. Mitmed ettevõtte töötajad läbisid edukalt erialase kutseeksami, mistõttu on taaskord meie meeskond kasvanud kutseliste spetsialistide arvu osas ning mille tulemusena oleme kutseliste maaklerite ja hindajate arvu poolest teisel kohal Eesti kinnisvarafirmade hulgas. Domus Kinnisvara Vahendus OÜ-s töötavad pädevad ja usaldusväärsed professionaalid, mida saame tõestada ligikaudu 40 erialase kutsetunnistusega.

Maakler- ja hindamisteenuse pakkumise osas jätkatakse üle-eestilise teenuse pakkumist kontorites asukohtadega Tallinnas, Tartus, Narvas, Pärnus, Viljandis ja Kuressaares. Lõppenud majandusaastal vahetas oma asukohta Pärnu kontor, asudes nüüdsest südalinnas, Pikk 11 ärihoone I korrusel. Ülejäänud kontorid jätkasid kvaliteetse kinnisvarateenuse pakkumist oma senistel asukohtadel.

Ettevõtte jätkas aktiivset toimetamist uusarenduste müügi sektoris. Lõpetati edukalt Kivimäe Kodu müük ja jätkati või alustati hulga teiste projektimüükidega - K6 Residents, Nõmmeliiva kodu, Ümera 28, Kolm Venda, Lai 9 jpt. Uue elamispinna ostjatele suudetakse pakkuda vähemalt Tallinnas ja Tartus arvestatavat valikut.

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

Osaühingus Domus Kinnisvara Vahendus töötas aruandeaastal keskmiselt 12 (2015.aastal 8) töötajat, kelle töötasufond kokku moodustas 194 209 (2015.aastal 110 928) euro suuruse summa (s.h. juhatuse liikmetele makstud tasud).

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Varad		
Käibevarad		
Raha	62 317	138 128
Nõuded ja ettemaksed	256 245	154 717
Varud	133	41
Kokku käibevarad	318 695	292 886
Põhivarad		
Materiaalsed põhivarad	22 463	34 953
Kokku põhivarad	22 463	34 953
Kokku varad	341 158	327 839
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	3 309	5 437
Võlad ja ettemaksed	102 666	81 605
Eraldised	0	7 169
Kokku lühiajalised kohustised	105 975	94 211
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	14 021	23 902
Kokku pikaajalised kohustised	14 021	23 902
Kokku kohustised	119 996	118 113
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 737	2 600
Ülekurss	7 032	0
Kohustuslik reservkapital	260	260
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	206 866	107 690
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 267	99 176
Kokku omakapital	221 162	209 726
Kokku kohustised ja omakapital	341 158	327 839

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu	1 753 558	1 460 110
Muud äritulud	4 505	348
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 287 104	-1 050 188
Mitmesugused tegevuskulud	-264 408	-193 942
Tööjõukulud	-194 209	-110 928
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-8 972	-5 690
Muud ärikulud	-1 300	-238
Ärikasum (kahjum)	2 070	99 472
Intressikulud	-643	-303
Muud finantstulud ja -kulud	2 840	7
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	4 267	99 176
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 267	99 176

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.

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 emaeettevõtte, selle osanikud ja juhatuse liikmed ning ettevõtte enda juhatuse liikmed.

Lisa 2 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	144 576	83 084
Sotsiaalmaksud	49 632	27 844
Kokku tööjõukulud	194 208	110 928
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	12	7

Lisa 3 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016	31.12.2015
	Nõuded	Nõuded
Emaettevõtja	180 237	50 237
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	57 000

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja		
Domus Kinnisvara OÜ	130 000	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		
Emaettevõtja valitseva mõju all olev ettevõtja		57 000

Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 665	25 090	24 266	20 785

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2016	2015
Arvestatud tasu	25 412	25 412

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.02.2017

Osaühing DOMUS KINNISVARA VAHENDUS (registrikood: 11065540) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAUL REINO	Juhatuse liige	13.03.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	206 866
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 267
Kokku	211 133
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	211 133
Kokku	211 133

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	1753558	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Tangaro OÜ	10977701	Eesti	137 EUR (Lihtomand)
osaühing DOMUS KINNISVARA	10887990		2600 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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