

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: OÜ Domaine

registrikood: 11208494

tänav a nimi, maja number: Suur-Paala tn 5

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 13619

telefon: +372 6007666, +372 5024743

faks: +372 6007655

e-posti aadress: domaine@hot.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Tööjõukulud	11
Lisa 8 Seotud osapooled	12
Lisa 9 Tegevuse jätkuvus	12
Aruande allkirjad	13
Vandeauditori aruanne	14

Tegevusaruanne

OÜ Domaine põhitegevusaladeks on kinnisvara ost, müük, haldamine, rentimine ja arendamine ning varade haldus. OÜ Domaine äritegevus ei ole hooajaline ning äriühingu majandustegevus pole tsükliline, samuti ei kaasne OÜ Domaine majandustegevusega olulisi keskkonna- ja sotsiaalseid mõjusid. Majandusaasta jooksul ega ka aruande koostamisperioodil pole ilmnenu valuutakursside, intressimäärade ja börsikursside muutumisega seotud riske.

2020. aastal jätkus olemasolevate kinnisvaraobjektide haldus- ja renditegevus. 2020. aastal lõpetati uue lao- ja tootmishoone ehitus Tallinnas, Suur-Paala tänaval.

2020. aasta tulu moodustas peamiselt kinnisvara renditulu, müügikäibeks kujunes 370 tuhat eurot, mis on peaaegu sama, mis 2019. aastal. 2020. a kasum oli 148 tuhat eurot, mis vähenes võrreldes 2019. aastaga 68%. Kasumi languse peamiseks põhjuseks on kinnisvarainvesteeringu arvestuspõhimõtte muutmine. Alates 01.01.2020 kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil (kuni 31.12.2019 kajastati õigase väärtuse meetodil).

2020. aastal OÜ Domaine palgalised põhikohaga töötajad puudusid. Ettevõtte juhtimisega tegelesid osatühingu juhatuse liikmed, kellele töötasu ega muid tasusid ei makstud. Juhatuse liikmetele ei ole ette nähtud hüvitisi juhatuse liikmeks oleku lõppemise korral.

2020. aasta alguses kinnitati uue koroonaviiruse (COVID-19) olemasolu ja see levis üle kogu maailma, sealhulgas Eestisse, põhjustades eriolukorra väljakuulutamise ning probleeme ettevõtetele ja majandustegevusele. Jälgime olukorda hoolikalt ja praegusele positsioonile tuginedes ei avalda see märkimisväärset negatiivset mõju meie tegevusele. Kuna olukord on ebakindel ja kiiresti arenev, ei pea me otstarbekaks kvantitatiivse hinnangu andmist haiguspuhangu võimaliku mõju kohta ettevõttele ja tema finantsnäitajatele.

2021. aastal plaanitakse jätkata samadel tegevusaladel, jätkata kinnisvara arendust ja rentimist.

Ettevõtte peamised finantssuhtarvud:

	2020	2019
Käibe kasv (langus)	0%	41%
Kasumi kasv (langus)	-68%	85%
Puhasrentaabilus	40%	126%
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	0,31	0,24
ROA	3%	9%
ROE	7%	22%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv (langus) (%) = $(\text{aruandeaasta müügitulu} - \text{eelneva aasta müügitulu}) / \text{eelneva aasta müügitulu} * 100$

Puhaskasumi kasv (langus) (%) = $(\text{aruandeaasta puhaskasum} - \text{eelneva aasta puhaskasum}) / \text{eelneva aasta puhaskasum} * 100$

Puhasrentaabilus (%) = $\text{aruandeaasta puhaskasum} / \text{aruandeaasta müügitulu} * 100$

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades) = $\text{aruandeaasta käibevara} / \text{aruandeaasta lühiajalised kohustised}$

ROA (%) = $\text{aruandeaasta puhaskasum} / \text{aruandeaasta varad kokku} * 100$

ROE (%) = $\text{aruandeaasta puhaskasum} / \text{aruandeaasta omakapital kokku} * 100$

Jaen Uussalu

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	109 621	73 752	
Nõuded ja ettemaksed	50 797	57 605	2
Kokku käibevarad	160 418	131 357	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	5 051 492	5 148 320	3
Materiaalsed põhivarad	5 533	15 020	4
Kokku põhivarad	5 057 025	5 163 340	
Kokku varad	5 217 443	5 294 697	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	349 016	349 016	5
Võlad ja ettemaksed	167 291	188 972	6
Kokku lühiajalised kohustised	516 307	537 988	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 443 113	2 646 706	5
Kokku pikaajalised kohustised	2 443 113	2 646 706	
Kokku kohustised	2 959 420	3 184 694	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	24 556	24 556	
Ülekurss	185 950	185 950	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 899 241	1 429 681	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	148 020	469 560	
Kokku omakapital	2 258 023	2 110 003	
Kokku kohustised ja omakapital	5 217 443	5 294 697	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	369 788	371 292	3
Muud äritulud	0	215 576	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-34 254	-48 462	3
Mitmesugused tegevuskulud	-17 131	-25 226	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-129 547	-9 485	3,4
Ärikasum (kahjum)	188 856	503 695	
Intressitulud	8	12	
Intressikulud	-40 844	-34 147	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	148 020	469 560	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	148 020	469 560	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Domaine 2020. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standarditega, mille põhiohused on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Aruanne on koostatud väikeettevõtja lühendatud versioonina.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes, summad on ümardatud täisarvuni.

Ettevõtte kasutab kasumiaruande skeemi nr 1.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Kuni 31.12.2019 lähtuti kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel õiglase väärtuse meetodist rakendades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Hindamisel ei kasutatud ettevõttevälist eksperti. Objekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega (sh. lõpetamata ehitised), kajastati soetusmaksumuse meetodil. Alates 01.01.2020 kajastatakse kõik kinnisvarainvesteeringud soetusmaksumuse meetodil.

Vigade korrigeerimine

Ettevõtte juhtkond avastas pärast 2019. a majandusaasta aruande kinnitamist vea muude lühiajaliste kohustiste kajastamisel.

Vea ilmsikstulekul selgus, et see avaldas olulist mõju ettevõtte 2019. aasta finantstulemusele ning 2020. a majandusaasta aruande koostamisel korrigeeriti võrdlusperioodi arvnäitajaid järgnevalt:

Lisarea nimetus	31.12.2019	Muutus	31.12.2019
Võlad ja ettemaksed	154 279	34 693	188 972
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-13 769	-34 693	-48 462
Aruandeaasta kasum (kahjum)	504 253	-34 693	469 560

Raha

Raha ning selle lähenditena kajastatakse raha kassas ja pangas.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Tehingud välisvaluutas kajastatakse raamatupidamises ümberhinnatult eurodesse tehingupäeval kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursi järgi. Aastaaruandes on valuutapõhised rahalised kirjed ümber hinnatud aruandekuupäeval kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursi järgi. Ümberhindlusest tekkinud tulud ja kulud on kajastatud kasumiaruandes.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdsväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas.

Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä. Muid nõudeid ja ettemakseid kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteeringud võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse

soetusmaksumuse meetodil. Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringut analoogiliselt materiaalse põhivaraga, see tähendab soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Maad ei amortiseerita.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1600 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1600 euro kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse 100% kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt. 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 akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1600

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised ja rajatised	5-10 a
Hooned	30-50 a

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, viitvõlad ning muud lühiajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses ja kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses. Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Tulusid ja kulusid ei saldeerita omavahel kasumiaruandes, välja arvatud juhul, kui tulud ja kulud on tekkinud ühest ja samast või suurest hulgast sarnastest tehingutest, mis ei ole eraldi võetuna olulised, näiteks kasumid/kahjumid valuutakursi muutustest.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustisi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotatava kasumist väljamakstavaid dividende üldiselt tulumaksu määraga 20/80 jaotatavate dividendide netosummast, kuid regulaarselt makstavaid dividende maksustatakse alates 2019. aastast määraga 14/86. Dividendimakseid loetakse regulaarseteks, kui jaotatava kasumi summa ei ületa ettevõtte viimase kolme aasta keskmist jaotatud kasumit, millelt on Eestis makstud tulumaksu. Maksu määra 14/86 saab enne 2021. aastat rakendada järgnevalt: 2019. aastal saab seda rakendada ühele kolmandikule 2018. aastal jaotatud kasumist, millelt on makstud tulumaksu ning 2020. aastal saab seda rakendada ühele kolmandikule 2018. ja 2019. aastal jaotatud kasumist, millelt on makstud tulumaksu.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärioludele otsustele. Seotud osapoolteks loetakse:

- (a) Emaettevõtte (ning emettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- (b) Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (näit. emettevõtte ülejäänud tütarettevõtted);
- (c) Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega erasikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärioludele otsustele;
- (d) Punktis (c) kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (s.o. pereliikmed, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu; näiteks elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist ja kajastamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruande kuupäeva, 31. detsembri 2020 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel

perioodidel toimunud tehingutega.

Aruandekuupäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	48 726	48 726	8
Ostjatelt laekumata arved	48 726	48 726	
Ettemaksed	2 071	2 071	
Tulevaste perioodide kulud	2 071	2 071	
Kokku nõuded ja ettemaksed	50 797	50 797	
	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	46 216	46 216	8
Ostjatelt laekumata arved	46 216	46 216	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5 269	5 269	
Ettemaksed	6 120	6 120	
Tulevaste perioodide kulud	6 120	6 120	
Kokku nõuded ja ettemaksed	57 605	57 605	

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2018				
Soetusmaksumus	0	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0	0
Ostud ja parendused	0	0	1 786 922	1 786 922
Ümberliigitamised	0	0	207 950	207 950
31.12.2019				
Soetusmaksumus	0	0	1 994 872	1 994 872
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	1 994 872	1 994 872
Ostud ja parendused	0	0	23 232	23 232
Amortisatsioonikulu	0	-120 060	0	-120 060
Ümberliigitamised	55 857	5 115 695	-2 018 104	3 153 448
31.12.2020				
Soetusmaksumus	55 857	5 115 695	0	5 171 552
Akumuleeritud kulum	0	-120 060	0	-120 060
Jääkmaksumus	55 857	4 995 635	0	5 051 492

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	3 146 961
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	214 437
Ümberliigitamised	-207 950
31.12.2019	3 153 448
Ümberliigitamised	-3 153 448
31.12.2020	0

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	369 788	371 292
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	34 254	48 462

Aruandeaastal valmis uus tootmishoone aadressil Suur-Paala 17.

Alates 01.01.2020 kajastatakse hooneid soetusmaksumuse meetodil, kuna spetsiifiliste tootmishoonete puhul pole õiglast väärtust võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega.

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Ehitised	
31.12.2018		
Soetusmaksumus	47 428	47 428
Akumuleeritud kulum	-22 923	-22 923
Jääkmaksumus	24 505	24 505
Amortisatsioonikulu	-9 485	-9 485
31.12.2019		
Soetusmaksumus	47 428	47 428
Akumuleeritud kulum	-32 408	-32 408
Jääkmaksumus	15 020	15 020
Amortisatsioonikulu	-9 487	-9 487
31.12.2020		
Soetusmaksumus	47 428	47 428
Akumuleeritud kulum	-41 895	-41 895
Jääkmaksumus	5 533	5 533

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen	2 792 129	349 016	2 443 113		1,4%+EURIBOR 6 KUUD	EUR	2023
Pikaajalised laenud kokku	2 792 129	349 016	2 443 113				
Laenukohustised kokku	2 792 129	349 016	2 443 113				
	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen	2 995 722	349 016	2 646 706		1,4%+EURIBOR 6 KUUD	EUR	2023
Pikaajalised laenud kokku	2 995 722	349 016	2 646 706				
Laenukohustised kokku	2 995 722	349 016	2 646 706				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2020	31.12.2019
Maa	55 857	55 857
Ehitised	4 995 635	3 097 591
Kokku	5 051 492	3 153 448

Investeeringislaenu tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistule Suur-Paala 5, Tallinn kogusummas 1 706 436 eurot. Lisaks ühishüpoteek kinnistule Suur-Paala 17 hüpoteegisummaga 2 600 000 eurot ja samasse konsolideerimisgruppi kuuluva ettevõtte Plaat Detail garantii summas 3 300 000 eurot.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	90	90	
Maksuvõlad	7 530	7 530	
Muud võlad	159 671	159 671	
Intressivõlad	2 932	2 932	
Dividendivõlad	50 000	50 000	8
Muud viitvõlad	106 739	106 739	
Kokku võlad ja ettemaksed	167 291	167 291	

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	29 087	29 087	
Muud võlad	159 885	159 885	
Intressivõlad	3 145	3 145	
Dividendivõlad	50 000	50 000	8
Muud viitvõlad	106 740	106 740	
Kokku võlad ja ettemaksed	188 972	188 972	

Võlad tarnijatele sisaldavad kohustisi seotud osapooltele summas 0 eurot (2019. aastal 642 eurot), vt lisa 8.

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeaastal osaühingul palgalised põhikohaga töötajad puudusid. Ettevõtte juhtimisega tegelesid osaühingu juhatuse liikmed, kellele töötasu ega muid tasusid ei makstud.

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Figuurid Invest OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	50 000	0	50 000
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	48 726	0	46 216	642

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 676	369 788	6 422	371 292

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale tasu makstud ei ole, samuti pole neile arvestatud muid olulisi soodustusi.

Lisa 9 Tegevuse jätkuvus

Ettevõtte lühiajalised kohustised ületavad aruandekuupäeval oluliselt käibevarasid, kuid juhtkonna hinnangul ei tekita see asjaolu ettevõttele likviidsusprobleeme, sest kohustiste täitmine on tagatud rendilepingutest saadava positiivse rahavooga.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.05.2021

OÜ Domaine (registrikood: 11208494) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAEN USSALU	Juhatuse liige	11.05.2021
ERKO ENNOK	Juhatuse liige	11.05.2021
AIVAR HEINOLA	Juhatuse liige	11.05.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Domaine osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Domaine (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020 ning kasumiaruannet 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.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu raamatupidamise aastaaruande lisale 9, millest nähtub, et ettevõtte lühiajalised kohustised ületasid aruandekuupäeval käibevarasid. Meie arvamus ei ole märkusega selle asjaolu suhtes.

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 arvamus. 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 auditiprotseduuri 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 asjassepuutuvast 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 arvamus. 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/

Maili Rostok

Vandeauditori number 578

Auditorbüroo Rostok & Kärt OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 258

Kadaka tee 42a, Tallinn, Harju maakond, 12915

12.05.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Domaine (registrikood: 11208494) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAILI ROSTOK	Vandeaudiitor	12.05.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 899 241
Aruandeaasta kasum (kahjum)	148 020
Kokku	2 047 261
Jaotamine	
Dividendideks	50 000
Kokku	50 000

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 899 241
Aruandeaasta kasum (kahjum)	148 020
Kokku	2 047 261
Jaotamine	
Dividendideks	50 000
Kokku	50 000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	369788	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ Figuurid Invest	11356326		24556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6007666
Faks	+372 6007655
Mobiiltelefon	+372 5024743
E-posti aadress	domaine@hot.ee