

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: OÜ Domaine

registrikood: 11208494

tänav a nimi ja maja number: Suur-Paala 5

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 13619

telefon: +372 600 7666, +372 502 4743

faks: +372 600 7655

e-posti aadress: erko@plaatdetail.ee, domaine@hot.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	10
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 6 Muud nõuded	11
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 8 Materiaalne põhivara	13
Lisa 9 Laenukohustused	14
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 11 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	15
Lisa 12 Tingimuslikud kohustused ja varad	16
Lisa 13 Osakapital	16
Lisa 14 Müügitulu	16
Lisa 15 Muud äritulud	16
Lisa 16 Tööjõukulud	17
Lisa 17 Muud ärikulud	17
Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud	17
Lisa 19 Seotud osapooled	17
Aruande allkirjad	19
Vandeauditori aruanne	20

Tegevusaruanne

OÜ Domaine põhitegevusaladeks on kinnisvara ost, müük, haldamine, rentimine ja arendamine ning varade haldus.

2014. aastal jätkus olemasolevate kinnisvaraobjektide haldus- ja renditegevus.

2014. aasta tulu moodustas peamiselt kinnisvara renditulu, müügikäibeks kujunes ligi 189 000 eurot, mis on 12% vähem kui 2013. aastal.

2014. aastal peeti jätkuvalt kõnelusi tütarettevõtte Domaine Properties S.L., asukohaga Hispaanias 100% osade müügiks, kuid 2014.a see veel ei õnnestunud. 2015. a otsitakse jätkuvalt müügi võimalusi.

2015. aastal plaanitakse jätkata samadel tegevusaladel, jätkata kinnisvara arendust ja rentimist. Võimalusel soetatakse uusi objekte või realiseeritakse olemasolevaid.

2014. aastal osaühingul Domaine palgalised põhikohaga töötajad puudusid. Ettevõtte juhtimisega tegelesid osaühingu juhatuse liikmed, kellele töötasu ega muid tasusid ei makstud. Juhatuse liikmetele ei ole ette nähtud hüvitisi juhatuse liikmeksoleku lõppemise korral.

Ettevõtte peamised finantssuhtarvud:

	2014	2013
Käibe kasv (langus)	-12%	8%
Kasumi kasv (langus)	12%	134%
Puhasrentaablus	72%	57%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,63	0,78
ROA	5%	4%
ROE	10%	10%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

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

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

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

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = $\text{aruandeaasta käibevara} / \text{aruandeaasta lühiajalised kohustused}$

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)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	3 126	7 437	
Finantsinvesteeringud	0	150 200	
Nõuded ja ettemaksed	161 601	145 820	2
Kokku käibevara	164 727	303 457	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	74 284	74 284	3
Nõuded ja ettemaksed	351 325	350 075	2,6
Kinnisvarainvesteeringud	2 052 333	2 031 302	7
Materiaalne põhivara	241 292	253 042	8
Kokku põhivara	2 719 234	2 708 703	
Kokku varad	2 883 961	3 012 160	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	127 363	121 541	9
Võlad ja ettemaksed	134 136	266 790	10
Kokku lühiajalised kohustused	261 499	388 331	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 212 673	1 349 898	9
Kokku pikaajalised kohustused	1 212 673	1 349 898	
Kokku kohustused	1 474 172	1 738 229	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	13
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 271 119	1 149 428	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	135 858	121 691	
Kokku omakapital	1 409 789	1 273 931	
Kokku kohustused ja omakapital	2 883 961	3 012 160	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	188 877	215 087	14
Muud äritulud	21 116	33 029	15
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-25 868	-11 816	
Mitmesugused tegevuskulud	-24 125	-30 467	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-11 750	-6 854	8
Muud ärikulud	0	-61 840	17
Kokku ärikasum (-kahjum)	148 250	137 139	
Intressikulud	-27 058	-28 797	
Muud finantstulud ja -kulud	13 453	13 349	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	134 645	121 691	
Tulumaks	1 213	0	10
Aruandeaasta kasum (kahjum)	135 858	121 691	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	148 250	137 139	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	11 750	6 854	8
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	-33 000	15
Muud korrigeerimised	-21 031	61 840	7,15
Kokku korrigeerimised	-9 281	35 694	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	147 852	-18 105	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-144 159	1 795	
Kokku rahavood äritegevusest	142 662	156 523	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-61 051	8
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	37 000	7
Antud laenud	-1 250	-1 850	19
Laekunud intressid	20	1	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 230	-25 900	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	58 000	19
Saadud laenude tagasimaksed	-131 403	-159 756	
Makstud intressid	-14 340	-38 083	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-145 743	-139 839	
Kokku rahavood	-4 311	-9 216	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	7 437	16 653	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-4 311	-9 216	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 126	7 437	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	2 556	256	1 143 181	1 145 993
Vigade parandamise mõju	0	0	-13 019	-13 019
Korrigeeritud saldo 31.12.2012	2 556	256	1 130 162	1 132 974
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	121 691	121 691
Muud muutused omakapitalis	0	0	19 266	19 266
31.12.2013	2 556	256	1 271 119	1 273 931
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	135 858	135 858
31.12.2014	2 556	256	1 406 977	1 409 789

Täpsem informatsioon omakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisades 7, 12 ja 13.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Domaine 2014. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise seaduse § 29 lõige 1 p.1 alusel OÜ Domaine ei konsolideeri tütarettevõtet Domaine Properties S.L.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes, summad on ümardatud täisarvuni.

Ettevõtte kasutab kasumiaruande skeemi nr 1.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse alates 01.01.2013.a soetusmaksumuse meetodi asemel õiglase väärtuse meetodil.

Ümberhindlusest tulenevat vahet õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel on kajastatud eelmiste perioodide jaotamata kasumi algsaldo korrigeerimisena. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuse meetodil kuni õiglast väärtust on taas võimalik usaldusväärselt hinnata.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite tähtajaga kuni 3 kuud. Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

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

Finantsinvesteeringud

Lühiajaliste finantsinvesteeringute koosseisus kajastatakse pangadeposiite tähtajaga 3-12 kuud.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütar- ja sidusettevõtete osad on emaettevõtte bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena.

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtjal on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtja kontrolli all olevaks, kui emaettevõtja omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtja hääleõiguslikest aktsiastest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle emaettevõttel on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiastest või osadest. Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse, mida ei konsolideerita, kajastatakse bilansis kasutades soetusmaksumuse meetodit.

Nõuded ja ettemaksud

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.

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.

Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist.

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.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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.

Originaalkunstiteosed ning kollektsiooni- ja antiikesemed võetakse arvele sõltumata maksumusest ning neid ei amortiseerita.

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

Põhivara arvelevõtmise alampiir 1600

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinaid ja seadmed	5-10 aastat

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases 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 kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende alates 01.01.2015 maksumääraga 20/80 (kuni 31.12.2014 maksumääraga 21/79) netodividendina väljamakstud summalt. 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.

Dividendide maksmisega kaasnevat tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes real "Tulumaks".

Seotud osapooled

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

Seotud osapoolte näideteks on:

- (a) Emaettevõtte (ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- (b) Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (näit. emaettevõtte ülejäänud tütarettevõtted);
- (c) Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest 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 kohustuste hindamist ja kajastamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2014 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise

majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	21 155	21 155	0	
Ostjatelt laekumata arved	21 155	21 155	0	
Muud nõuded	491 771	140 446	351 325	6
Laenunõuded	351 325	0	351 325	19
Intressinõuded	137 890	137 890	0	19
Viitlaekumised	2 556	2 556	0	19
Kokku nõuded ja ettemaksed	512 926	161 601	351 325	

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	18 461	18 461	0	
Ostjatelt laekumata arved	18 461	18 461	0	
Muud nõuded	477 088	127 013	350 075	6
Laenunõuded	350 075	0	350 075	19
Intressinõuded	124 457	124 457	0	19
Viitlaekumised	2 556	2 556	0	19
Ettemaksed	346	346	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	495 895	145 820	350 075	

Nõuded ostjate vastu sisaldavad nõudeid seotud osapooltele summas 18 342 eurot (seisuga 31.12.2013 summas 13 799 eurot), vt lisa 19.

Lisa 3 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	73 006	73 006	4
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	1 278	1 278	5
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	74 284	74 284	

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2013	31.12.2014
B-92827625	Domaine Properties S.L.	Hispaania	kinnisvarainvesteeringud	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2013	31.12.2014
Domaine Properties S.L.	73 006	73 006
Kokku	73 006	73 006

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2014					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2013	31.12.2014
10553881	Dannecker OÜ	Eesti	kinnisvaraarendus	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2013	31.12.2014
Dannecker OÜ	1 278	1 278
Kokku	1 278	1 278

Lisa 6 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Laenunõuded	351 325	0	351 325	
Intressinõuded	137 890	137 890	0	
Viitlaekumised	2 556	2 556	0	
Kokku muud nõuded	491 771	140 446	351 325	2,19

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Laenunõuded	350 075	0	350 075	
Intressinõuded	124 457	124 457	0	
Viitlaekumised	2 556	2 556	0	
Kokku muud nõuded	477 088	127 013	350 075	2,19

Laenu- ja intressinõuded on kahe seotud osapoole vastu. Laenuõuete alusvaluuta on euro (intressimäärad 3,5% ja 5,0%), vt lisa 19.

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2012			
Soetusmaksumus	55 595	2 521 370	2 576 965
Akumuleeritud kulum	0	-499 089	-499 089
Jääkmaksumus	55 595	2 022 281	2 077 876
Amortisatsioonikulu	0	499 089	499 089
Muud muutused	-54 595	-2 521 370	-2 575 965
31.12.2013			
Soetusmaksumus	1 000	0	1 000
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	1 000	0	1 000
31.12.2014			
Soetusmaksumus	1 000	0	1 000
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	1 000	0	1 000

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2012	0
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-61 840
Müügid	-4 000
Muud muutused	2 096 142
31.12.2013	2 030 302
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	21 031
31.12.2014	2 051 333

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	174 514	204 478
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	19 305	19 936
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	37 000

Real Muud muutused on kajastatud arvestuspõhimõtte muutus alates 01.01.2013 ja seoses sellega on korrigeeritud 2013. aastal eelmiste perioodide kasumit summas 19 266 eurot.

Soetusmaksumuse meetodil kajastatakse 2012. aastal soetatud maad, mille hindamiseks õiglasele väärtusele oleksid kulud proportsionaalselt ebamõistlikud.

Kinnisvarainvesteeringutele on seatud 4 hüpoteeki Danske Bank A/S Eesti filiaali kasuks kogusummas 2 553 270 eurot.

Lisa 8 Materiaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2012			
Soetusmaksumus	0	198 845	198 845
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	198 845	198 845
Ostud ja parendused	58 751	2 300	61 051
Amortisatsioonikulu	-6 854	0	-6 854
31.12.2013			
Soetusmaksumus	58 751	201 145	259 896
Akumuleeritud kulum	-6 854	0	-6 854
Jääkmaksumus	51 897	201 145	253 042
Amortisatsioonikulu	-11 750	0	-11 750
31.12.2014			
Soetusmaksumus	58 751	201 145	259 896
Akumuleeritud kulum	-18 604	0	-18 604
Jääkmaksumus	40 147	201 145	241 292

Muu materiaalne põhivara on originaalkunstiteosed ning kollektsiooni- ja antiikesemed, mida ei amortiseerita.

Lisa 9 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Investeeringislaen	1 068 602	127 363	573 348	367 891	EUR	
Seotud osapoolte tagatiseta laenud	271 434	0	271 434	0	EUR	19
Pikaajalised laenud kokku	1 340 036	127 363	844 782	367 891		
Laenukohustused kokku	1 340 036	127 363	844 782	367 891		

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Investeeringislaen	1 200 005	121 541	547 116	531 348	EUR	
Seotud osapoolte tagatiseta laenud	271 434	0	271 434	0	EUR	19
Pikaajalised laenud kokku	1 471 439	121 541	818 550	531 348		
Laenukohustused kokku	1 471 439	121 541	818 550	531 348		

Investeeringislaenude lõpptähtajad langevad vahemikku 2021.-2022. a ja intressimäärad on EURIBOR 6M +0,85% kuni 0,90%.

Seotud osapoolte tagatiseta laenude lõpptähtajad langevad vahemikku 2016.-2018. a ja intressimäärad on 3,7% kuni 5,0%.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	9 107	9 107	
Maksuvõlad	3 377	3 377	11
Muud võlad	121 652	121 652	
Intressivõlad	25 238	25 238	
Dividendivõlad	76 659	76 659	19
Muud viitvõlad	19 755	19 755	
Kokku võlad ja ettemaksed	134 136	134 136	

	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	3 596	3 596	
Maksuvõlad	2 973	2 973	11
Muud võlad	110 020	110 020	
Intressivõlad	12 520	12 520	
Dividendivõlad	76 659	76 659	19
Muud viitvõlad	20 841	20 841	
Tagatisraha	150 201	150 201	19
Kokku võlad ja ettemaksed	266 790	266 790	

Võlad tarnijatele sisaldavad võlga seotud osapooltele summas 7362 eurot (seisuga 31.12.2013 summas 1983 eurot), vt lisa 19.

Intressivõlad sisaldavad võlgasid seotud osapooltele summas 24 878 eurot (seisuga 31.12.2013 summas 12 060 eurot), vt lisa 19.

Ettevõtte tulumaksumäära muutumisega alates 01.01.2015 20/80-ks kaasnes tulumaksukohustuse korrigeerimine summas 1213 eurot, mille ulatuses saadi tulu.

Lisa 11 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	3 377	2 973
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 377	2 973

Vt lisa 10.

Lisa 12 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	1 125 582	1 004 184
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	281 395	266 935
Kokku tingimuslikud kohustused	1 406 977	1 271 119

Aruandeaastal dividende välja ei kuulutatud.

Lisa 13 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	188 877	215 087
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	188 877	215 087
Kokku müügitulu	188 877	215 087
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	188 877	215 087
Kokku müügitulu	188 877	215 087

Lisa 15 Muud äritulud

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	33 000	7
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	21 031	0	7
Muud	85	29	
Kokku muud äritulud	21 116	33 029	

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

Osaühingul Domaine puudusid palgalised töötajad. Ettevõtte juhtimisega tegelesid juhatuse liikmed, mille eest palka ei makstud.

Lisa 17 Muud ärikulud

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	61 840	7
Kokku muud ärikulud	0	61 840	

Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2014	2013
Intressitulu	13 453	13 349
Kokku muud finantstulud ja -kulud	13 453	13 349

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Figuurid Invest OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	2 556	138 194	2 556	136 048
Tütarettevõtjad	345 546	0	335 978	0
Sidusettevõtjad	143 669	0	138 554	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	18 342	242 139	13 799	376 289

2014	Ostud	Müügid	Antud laenud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Sidusettevõtjad	0	0	1 250	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	9 316	142 376	0	0	0

2013	Ostud	Müügid	Antud laenud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	0	0	0	58 000	30 000
Sidusettevõtjad	0	0	1 850	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 501	183 796	0	0	0

Osaühing Domaine ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud muid olulisi soodustusi.

2014. a arvestatud intressitulu 13 434 eurot (2013. a 13 348 eurot) ja saadud intresse ei ole. 2014. a arvestatud intressikulu 12 818 eurot (2013. a 12 366 eurot) ja makstud intresse ei ole (2013. a 22 111 eurot).

Väljakuulutatud dividendide kohta on avaldatud info lisas 12.

Ostud ja müügid seotud osapooltega moodustuvad ainult teenustest.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06.2015

OÜ Domaine (registrikood: 11208494) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAEN USSALU	Juhatuse liige	29.06.2015
AIVAR HEINOLA	Juhatuse liige	29.06.2015
ERKO ENNOK	Juhatuse liige	29.06.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Domaine osanikule

Oleme üle vaadanud OÜ Domaine raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2014, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 18.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, 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 ülevaatusse 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 asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

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

Ülevaatusse 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

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Domaine finantsseisundit seisuga 31.12.2014 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Maili Rostok

Vandeaudiitori number 578

Audiitorbüroo Rostok & Kärt OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 258

Kadaka tee 42a, Tallinn 12915

29.06.2015

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Domaine (registrikood: 11208494) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAILI ROSTOK	Vandeaudiitor	29.06.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 271 119
Aruandeaasta kasum (kahjum)	135 858
Kokku	1 406 977

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 271 119
Aruandeaasta kasum (kahjum)	135 858
Kokku	1 406 977
Jaotamine	
Teiste reservide suurendamine (vähendamine)	135 858
Kokku	135 858

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	174514	92.40%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ Figuurid Invest	11356326		2556 EUR

Sidevahendid

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