

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: osäühing DOMUS KINNISVARA

registrikood: 10887990

tänavanimi, maja number: Pärnu mnt 130

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11317

telefon: +372 6464035

faks: +372 6464038

e-posti aadress: raul@domuskinnisvara.ee, 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 on asutatud 22.08.2002.a. Samas alustati aktiivset tegevust põhikirjalistel tegevusaladel, millest peamiseks on kinnisvara ostu- ja müügiteenuse osutamine.

Domus Kinnisvara kuulub Eesti Kinnisvarafirmade Liitu, Eesti Kaubandus-Tööstuskotta ning paljud meie maaklerid ja hindajad on Eesti Kinnisvaramaaklerite Koja ja Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liikmed. Ettevõtte esindajad kuuluvad kõigi erialaorganisatsioonide juhatustesse.

Domus Kinnisvara OÜ, kontserni emaettevõttena, keskendus 2016. aastal tütarfirmade majandustegevuse toetamisele, kinnisvara arendustegevusele ja uute ärisuundade leidmisele. Lisaks olemasolevatele käivitati läbi tütaretevõtete kolm uut arendusprojekti:

- kolme ridaelamu arendus Rae vallas Mardika tn 1, 3 ja Öökulli tee 1 (Peetrinõmme OÜ);
- kortermaja arendus Tallinnas Nõmme tee 3 (Nõmme tee 3 OÜ);
- kortermaja arendus Tallinnas Videviku tn 15 (Videviku 15 OÜ).

Tallinnas, Magasini tn 2 (Magasini Kaks OÜ) arendusprojekt võõrandati ning vabanenud vahendid suunati uute projektide käivitamisse.

Müügitulu teeniti aruandeperioodil 99 750 (2016.a. 111 575) eurot.

Osaühingus Domus Kinnisvara töötas aruandeaastal keskmiselt 3 töötajat, kelle töötasufond kokku moodustas 56 594 (2015.a. 49 301) eurot s.h. juhatuste liikmete tasud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Varad		
Käibevarad		
Raha	8 780	37 962
Nõuded ja ettemaksed	1 573	33 666
Nõuded ostjate vastu	0	30 231
Ettemaksed	1 573	3 435
Kokku varud	5 000	5 000
Müügiks ostetud kaubad	5 000	5 000
Kokku käibevarad	15 353	76 628
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	14 392	9 392
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	14 392	9 392
Nõuded ja ettemaksed	1 302 500	206 149
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 058 000	145 649
Muud nõuded	244 500	60 500
Kokku põhivarad	1 316 892	215 541
Kokku varad	1 332 245	292 169
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	858 237	59 737
Võlad ja ettemaksed	9 793	10 445
Võlad tarnijatele	783	0
Võlad töövõtjatele	6 829	5 729
Maksuvõlad	2 181	4 716
Kokku lühiajalised kohustised	868 030	70 182
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	200 000	0
Kokku pikaajalised kohustised	200 000	0
Kokku kohustised	1 068 030	70 182
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	11 195	11 195
Ülekurss	58 605	58 605
Kohustuslik reservkapital	1 120	1 072
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	151 067	144 987
Aruandeaasta kasum (kahjum)	42 228	6 128
Kokku omakapital	264 215	221 987
Kokku kohustised ja omakapital	1 332 245	292 169

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu	99 750	111 575
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-31 365	-41 534
Mitmesugused tegevuskulud	-5 115	-23 877
Tööjõukulud	-56 594	-49 301
Muud ärikulud	-7 500	-3 881
Ärikasum (kahjum)	-824	-7 018
Intressikulud	-3 527	0
Muud finantstulud ja -kulud	46 579	13 146
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	42 228	6 128
Aruandeaasta kasum (kahjum)	42 228	6 128

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Osaühing Domus Kinnisvara on 2016. majandusaasta kohta koostanud lühendatud raamatupidamise aastaaruande, mis on kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Domus Kinnisvara OÜ ei esita konsolideeritud aruannet vastavalt RPS § 29 p 1 ja 2.

Raha

Raha ja raha ekvivalentide all kajastatakse sularaha kassas ning panga arvelduskontol olevat raha, mille kasutamisel ei esine olulisi piiranguid.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat. Emaettevõtte konsolideerimata bilansis kajastatakse finantsinvesteeringut tütar-ettevõtetesse soetamisjärgselt soetusmaksumuses (miinus vajadusel allahindlused) meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuete ja ettemaksetena kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud nõudeid. Nõudeid 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 nüüdisväärtusest. 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.

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.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Ostetud kaubad müügiks võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega seotud veo- ning teistest otsestest väljaminekutest, millest on maha arvatud hinnaalandid. Varud on bilansis kajastatud kaalutud keskmises ostuhinnas.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustusi liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast või ettevõttel pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Äriseadustiku nõuetele on kajastatud kohustuslik reservkapital, mis moodustatakse puhaskasumist tehtavatest eraldistest.

Iga-aastase eraldise suurus peab olema vähemalt 1/20 aruandeaasta kinnitatud puhaskasumist kuni reservkapital moodustab vähemalt 1/10 osakapitalist.

Tulud

Tulu kaupade ja teenuste müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

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 netodividendina väljamakstud summalt, kuni 31.12.2014 oli selleks määraks 21/79. 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

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas tütarettevõtet, omanikku, juhatuse liiget, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Lisa 2 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	42 389	36 938
Sotsiaalmaksud	14 205	12 363
Kokku tööjõukulud	56 594	49 301
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	2	2

Lisa 3 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtted	1 058 000	228 237	79 849	59 737
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	0	130 000	65 800	0

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõttjad					
Tütarettevõttjad	1 139 700	161 549	0,5%	EUR	31.12.2018
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad					
Olulise osalusega eraisikust omanike valitseva mõju all olevad ettevõttjad	0	65 800	9,86%	EUR	30.06.2016

Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tütarettevõttjad	86	14	6 667	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	143 969	0	32 499

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2016	2015
Arvestatud tasu	15 306	15 306

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.03.2017

osaühing DOMUS KINNISVARA (registrikood: 10887990) 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)	151 067
Aruandeaasta kasum (kahjum)	42 228
Kokku	193 295
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	193 295
Kokku	193 295

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	99750	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing IA Properties	11283580	Alliku küla, Saue vald, Harju maakond, Eesti	3185 EUR (Lihtomand)
OÜ Quadrum	11992499	Eesti	600 EUR (Lihtomand)
Raul Reino	37401056029		7410 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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