

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Aktsiaselts Domex Group

registrikood: 10649747

aadress: Vaba tn 19a
Tartu linn 50114

telefon: +372 6300950

e-posti aadress: info@domex-group.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 6 Muud nõuded	11
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	13
Lisa 9 Kasutusrent	14
Lisa 10 Laenukohustised	14
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad	15
Lisa 13 Aktsiakapital	16
Lisa 14 Müügitulu	16
Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 17 Tööjõukulud	17
Lisa 18 Seotud osapooled	18
Aruande allkirjad	19
Vandeaudiitori aruanne	20

Tegevusaruanne

AS-i Domex Group 2016. aasta müügitulu oli kokku 254 158 eurot (2015: 222 979 eurot). Tulu saadi peamiselt enda või renditud ruumide allrendile andmisest. Peamised kulud olid seotud ettevõttele kuuluvate ja rendile võetud ruumide ümberehituste ja parendustega.

Ettevõtte ärikasum oli 8 738 eurot (2015: kahjum 35 129 eurot) ning koos neto finantskuludega summas 41 013 eurot (2015: tulud 1 780 243 eurot) kujunes ettevõtte aruandeaasta kahjumiks 32 275 eurot (2015: kasum 1 745 114 eurot). Finantskuludest suurima osa 42 075 eurot moodustas kulu sidusettevõtja osaluse väärtuse langusest (2015: tulu 1 786 424 eurot sidusettevõtja väärtuse tõusust). Ettevõtte juhatusse kuulus 2016. aastal üks liige, kellele töötasu ei makstud. Palgakulud olid kokku 14 189 eurot (2015: 23 935 eurot) ning keskmine täisajale taandatud töötajate arv 1,5 (2015: 3).

Uus Maa Kinnisvarabüroo hinnangul on viimase kahe aasta jooksul Tallinnas uusehituste ja laienduste näol turule toodud ligi 200 000 m² büroopindasid ning ärikinnisvara turul ületas 2016 aasta lõpus üüripindade pakkumine nõudluse. AS-i Domex Group poolt välja renditavate büroopindade plussiks on nende eksklusiivsus ja erakordne asukoht Pirital. Seega ei ole üldised trendid kinnisvaraturul ettevõtte majandustegevust oluliselt mõjutanud ning kõik ettevõttele kuuluvad või allüüri eesmärgi rendile võetud büroopinnad olid 2016 aastal 100% välja renditud.

AS-i Domex Group igapäevane majandustegevus ei ole hooajaline ega tsükliline, kõik müügitulud laekuvad stabiilselt aastaringelt. Samuti ei kaasne ettevõtte tegevusega olulisi keskkonna- või sotsiaalseid mõjusid.

AS-i Domex Group investeerimisportfell moodustab kogu ettevõtte varade mahust ca 1% ning ettevõtte kasutab turul kaubeldavatesse väärtipaberitesse investeerimisel professionaalsete nõustajate abi, kes jälgivad igapäevaselt ettevõtte finantsinvesteeringuid. Enamus ettevõtte finantsvarade alusvaluutaks on euro, seega on valuutakursside muutumisega seotud risk minimaalne, samuti ei mõjuta ettevõtte tegevust olulisel määral üldiste intressimäärade muutumine, kuna kõik ettevõtte laenukohustused kannavad fikseeritud intressi. AS-i Domex Group varadest moodustab suurima osa, üle 90%, investeering sidusettevõttesse, mis on kajastatud kapitaliosaluse meetodil. Sidusettevõtte osaluse väärtuse langemisega seotud riski on ettevõtte endale teadvustanud, samas ei pea ettevõtte juhtkond sidusettevõtte väärtuse olulist langust tõenäoliseks ning ettevõtte puuduvad ka võimalused selle riski maandamiseks. Sidusettevõtte netovarade langemisel 10 - 20% ulatuses langeb AS-i Domex Group varade väärtus vastavalt 9 - 18%.

Ettevõtte tegevust iseloomustavad finantsnäitajad on alljärgnevad:	2016	2015
Bilanss		
Käibevara kokku	1 068 585	1 004 918
Põhivara kokku	14 425 072	14 785 331
Varad kokku	15 493 657	15 790 249
Omakapital	13 791 157	14 023 432
Omakapitali kordaja (%) (<i>Omakapital / Varad*100</i>)	89,01	88,81
Juurdekasvutempod (%)		
Müügitulud	14	17
Aruandeaasta kasum/kahjum	-102	8
Varad kokku	-2	11
Omakapital	-2	11
Tulususe suhtarvud (%)		
Käibe ärirentaablus (<i>Ärikasum / Netokäive*100</i>)	3,44	-15,75
Käibe puhasrentaablus (<i>Puhaskasum / Netokäive*100</i>)	-0,13	782,64

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	72 330	35 980	
Finantsinvesteeringud	121 110	125 659	2
Nõuded ja ettemaksed	875 145	843 279	3
Kokku käibevarad	1 068 585	1 004 918	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	14 178 429	14 420 504	5
Nõuded ja ettemaksed	45 329	48 678	3
Kinnisvarainvesteeringud	197 490	289 977	7
Materiaalsed põhivarad	3 824	26 172	8
Kokku põhivarad	14 425 072	14 785 331	
Kokku varad	15 493 657	15 790 249	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	884 017	660 079	10
Võlad ja ettemaksed	818 483	662 800	11
Kokku lühiajalised kohustised	1 702 500	1 322 879	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	283 938	10
Võlad ja ettemaksed	0	160 000	11
Kokku pikaajalised kohustised	0	443 938	
Kokku kohustised	1 702 500	1 766 817	
Omakapital			
Aktiikapital nimiväärtuses	150 000	150 000	13
Kohustuslik reservkapital	15 978	15 978	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 657 454	12 112 340	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-32 275	1 745 114	
Kokku omakapital	13 791 157	14 023 432	
Kokku kohustised ja omakapital	15 493 657	15 790 249	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	254 158	222 979	14
Muud äritulud	1 040	28 930	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-75 042	-60 814	15
Mitmesugused tegevuskulud	-39 479	-50 935	16
Tööjõukulud	-14 189	-23 935	17
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-117 646	-140 628	7,8
Muud ärikulud	-104	-10 726	
Ärikasum (kahjum)	8 738	-35 129	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-42 075	1 786 424	5
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	11 047	2 866	
Intressitulud	17 267	22 643	
Intressikulud	-28 403	-32 143	
Muud finantstulud ja -kulud	1 151	453	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-32 275	1 745 114	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-32 275	1 745 114	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS-i DOMEX GROUP 2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Ettevõtte on koostanud väikeettevõtja lühendatud aruande.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle ettevõtte omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab teises ettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava sidusettevõtte kahjumis on võrdne või ületab sidusettevõtte bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Erandiks on olukord, kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama sidusettevõtte kohustusi – sellisel juhul kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.

Nõuded ja ettemaksed

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

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone (või osa hoonest), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ja mida ta ei kasuta muus majandustegevuses (kaupade tootmisel või teenuste osutamisel (v.a renditeenused) või halduseesmärkidel).

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi (näiteks notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing saanud aset leida).

Ettevõtte on otsustanud kasutada kinnisvarainvesteeringute edasisel kajastamisel soetusmaksumuse meetodit. Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringut analoogiliselt materiaalse põhivaraga soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Kinnisvarainvesteeringute amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Maad ei amortiseerita ning muude objektide puhul lähtutakse objekti eeldatavast kasulikust elueast (5-10 aastat).

Kinnisvarainvesteeringute parendustega seotud kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja vara bilansis kajastamise kriteeriumitele (sh tõenäoline osalemine tulevikus majandusliku kasu tekitamisel). Kinnisvara-investeeringute jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse perioodikuludes. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objektil vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 eurot.

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 akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Põhivara amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrares neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Maad ei amortiseerita.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara netto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640**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.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle 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.

Intressitulu kajastatakse vastavalt lepingutele või kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Seotud osapooled

Aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke;
- sidusettevõtteid;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

				Kokku
	Aktsiad ja osad	Fondiosakud	Võlakirjad	
31.12.2014	30 279	3 821	32 972	67 072
Soetamine	59 312	44 303	21 686	125 301
Müük müügihinnas või lunastamine	-28 332	-7 453	-32 662	-68 447
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	4 121	-2 406	-468	1 247
Muud	219	267	0	486
31.12.2015	65 599	38 532	21 528	125 659
Soetamine	20 639	13 450	3 191	37 280
Müük müügihinnas või lunastamine	-25 328	-9 858	-15 193	-50 379
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	8 300	-1 099	1 479	8 680
Muud	-917	787	0	-130
31.12.2016	68 293	41 812	11 005	121 110
Kajastatud õiglasest väärtuses	68 293	41 812	11 005	121 110

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	11 914	11 914	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	24 653	24 653	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-12 739	-12 739	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	391	391	0	0	4
Muud nõuded	894 614	862 417	20 397	11 800	6
Laenunõuded	333 644	325 247	8 397	0	
Intressinõuded	74 663	74 663	0	0	
Dividendinõuded	459 173	459 173	0	0	
Viitlaekumised	27 134	3 334	12 000	11 800	
Ettemaksed	13 555	423	1 728	11 404	
Tulevaste perioodide kulud	13 478	346	1 728	11 404	
Muud makstud ettemaksed	77	77			
Kokku nõuded ja ettemaksed	920 474	875 145	22 125	23 204	

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	14 280	14 280	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	27 019	27 019	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-12 739	-12 739	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0	0	0	4
Muud nõuded	863 853	828 653	21 000	14 200	6
Laenunõuded	334 693	325 693	9 000	0	
Intressinõuded	59 900	59 900	0	0	
Dividendinõuded	439 173	439 173	0	0	
Viitlaekumised	30 087	3 887	12 000	14 200	
Ettemaksed	13 824	346	1 728	11 750	
Tulevaste perioodide kulud	0	0	0	0	
Muud makstud ettemaksed	13 824	346	1 728	11 750	
Kokku nõuded ja ettemaksed	891 957	843 279	22 728	25 950	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	1 569	0	1 980
Üksikisiku tulumaks	0	106	0	187
Erisoodustuse tulumaks	0	66	0	64
Sotsiaalmaks	0	284	0	523
Töötuskindlustusmaksed	0	13	0	30
Ettemaksukonto jääk	391		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	391	2 038	0	2 784

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2016					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
10134061	AS Astri	Eesti	Kinnisvaraarendus	20	20

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon							
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2015	Omandamine	Müük	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2016
AS Astri	14 420 504	0	0	-200 000	-41 785	-290	14 178 429
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	14 420 504	0	0	-200 000	-41 785	-290	14 178 429

Sidusettevõtte osalus on kajastatud bilansis kontol "Pikaajalised finantsinvesteeringud".

Lisa 6 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	333 644	325 247	8 397	0			
Antud laenud eraisikutele	81 294	72 897	8 397	0	5%	EUR	2018
Antud laenud ettevõtetele	252 350	252 350	0	0	3%-16%	EUR	2017
Intressinõuded	74 663	74 663	0	0			
Dividendinõuded	459 173	459 173	0	0			
Viitlaekumised	27 134	3 334	12 000	11 800			
Kokku muud nõuded	894 614	862 417	20 397	11 800			

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	334 693	325 693	9 000	0			
Antud laenud eraisikutele	82 344	73 344	9 000	0	5% - 12%		2018
Antud laenud ettevõtetele	252 349	252 349	0	0	3% - 16%		2015
Intressinõuded	59 900	59 900	0	0			
Dividendinõuded	439 173	439 173	0	0			
Viitlaekumised	30 087	3 887	12 000	14 200	-		2025
Kokku muud nõuded	863 853	828 653	21 000	14 200			

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2014			
Soetusmaksumus	14 011	528 417	542 428
Akumuleeritud kulum	0	-188 311	-188 311
Jääkmaksumus	14 011	340 106	354 117
Ostud ja parendused	0	25 770	25 770
Amortisatsioonikulu	0	-89 910	-89 910
31.12.2015			
Soetusmaksumus	14 011	554 187	568 198
Akumuleeritud kulum	0	-278 221	-278 221
Jääkmaksumus	14 011	275 966	289 977
Amortisatsioonikulu	0	-92 487	-92 487
31.12.2016			
Soetusmaksumus	14 011	554 187	568 198
Akumuleeritud kulum	0	-370 708	-370 708
Jääkmaksumus	14 011	183 479	197 490

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	66 603	79 373
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	36 290	22 135

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

							Kokku
	Ehitised				Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
		Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed			
31.12.2014							
Soetusmaksumus	15 865	37 000	2 046	58 000	97 046	109 735	222 646
Akumuleeritud kulum	-10 857	-18 500	-1 331	-17 458	-37 289	-64 532	-112 678
Jääkmaksumus	5 008	18 500	715	40 542	59 757	45 203	109 968
Ostud ja parendused	0	0	0	0	0	7 464	7 464
Muud ostud ja parendused		0	0	0	0	7 464	7 464
Amortisatsioonikulu	-3 386	-9 250	-260	0	-9 510	-37 822	-50 718
Müügid	0	0	0	-40 542	-40 542	0	-40 542
31.12.2015							
Soetusmaksumus	15 865	37 000	2 046	0	39 046	117 199	172 110
Akumuleeritud kulum	-14 243	-27 750	-1 591	0	-29 341	-102 354	-145 938
Jääkmaksumus	1 622	9 250	455	0	9 705	14 845	26 172
Ostud ja parendused	0	0	0	0	0	2 811	2 811
Amortisatsioonikulu	-710	-9 250	-260	0	-9 510	-14 939	-25 159
31.12.2016							
Soetusmaksumus	15 865	37 000	2 046	0	39 046	120 010	174 921
Akumuleeritud kulum	-14 953	-37 000	-1 851	0	-38 851	-117 293	-171 097
Jääkmaksumus	912	0	195	0	195	2 717	3 824

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2016	2015
Masinad ja seadmed	0	30 000
Muud masinad ja seadmed	0	30 000
Kokku	0	30 000

Lisa 9 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2016	2015
Kasutusrenditulu	66 603	79 873
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2016	31.12.2015
12 kuu jooksul	48 364	38 004
1-5 aasta jooksul	40 232	69 206
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	183 479	275 966
Kokku	183 479	275 966

Lisa 10 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud eraisikutelt	77 627	77 627			0%	EUR	2017
Laenud ettevõtelt	806 390	806 390			3%-6%	EUR	2017
Lühiajalised laenud kokku	884 017	884 017					
Laenukohustised kokku	884 017	884 017	0	0			
	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud eraisikutelt	77 627	77 627			0%	EUR	2015
Laenud ettevõtelt	582 452	582 452			3%-6%	EUR	2015
Lühiajalised laenud kokku	660 079	660 079					
Pikaajalised laenud							
Laenud ettevõtelt	283 938	0	283 938	0	3%-4%	EUR	2017
Pikaajalised laenud kokku	283 938	0	283 938	0			
Laenukohustised kokku	944 017	660 079	283 938	0			

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	7 769	7 769	0	0	
Maksuvõlad	2 038	2 038	0	0	4
Muud võlad	801 636	801 636	0	0	
Intressivõlad	100 809	100 809	0	0	
Dividendivõlad	520 743	520 743	0	0	
Muud viitvõlad	180 084	180 084	0	0	
Saadud ettemaksed	7 040	7 040	0	0	
Muud saadud ettemaksed	7 040	7 040	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	818 483	818 483	0	0	

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	6 052	6 052	0	0	
Võlad töövõtjatele		0	0	0	
Maksuvõlad	2 784	2 784	0	0	4
Muud võlad	806 258	646 258	160 000	0	
Intressivõlad	78 121	78 121	0	0	
Dividendivõlad	560 743	560 743	0	0	
Muud viitvõlad	167 394	7 394	160 000	0	
Saadud ettemaksed	7 706	7 706	0	0	
Muud saadud ettemaksed	7 706	7 706	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	822 800	662 800	160 000	0	

Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	10 900 143	11 085 963
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	2 725 036	2 771 491
Kokku tingimuslikud kohustised	13 625 179	13 857 454

Lisa 13 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Aktsiakapital	150 000	150 000
Aktsiate arv (tk)	250 000	250 000
Aktsiate nimiväärtus	0.60	0.60

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	254 158	222 979
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	254 158	222 979
Kokku müügitulu	254 158	222 979
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	66 025	79 373
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	26 000	21 600
Hoonete ja üürimajade haldus	35 779	37 560
Muu ehitiste viimistlus ja lõpetamine	30 354	48 446
Ärinõustamine ja juhtimiskonsultatsioonid	36 000	36 000
Kinnisvara müük	60 000	0
Kokku müügitulu	254 158	222 979

Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2016	2015
Tooraine ja materjal	34 236	18 861
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	252	0
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	6 000	0
Müügi eesmärgil ostetud teenused	30 286	38 680
Üür ja rent	4 268	3 273
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	75 042	60 814

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2016	2015
Üür ja rent	346	346
Energia	0	3 225
Kütus	0	3 225
Mitmesugused bürookulud	3 516	4 923
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	1 697
Audiitor- ja raamatupidamiskulud	8 475	9 890
Ehitus- ja remondikulud	4 381	12 113
Juriidilised jm konsultatsioonid	5 300	5 673
Halduskulud	6 903	6 626
Maamaks	1 295	1 295
Muud	9 263	5 147
Kokku mitmesugused tegevuskulud	39 479	50 935

Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	10 607	17 586
Sotsiaalmaksud	3 582	6 349
Kokku tööjõukulud	14 189	23 935
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	3
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	3

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	TH Valdus OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	459 174	56 242	439 174	56 242
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	37 682	0	37 682
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	278 289	0	273 396

Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	3 910	0	785
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 268	343	3 273	40 039

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06.2017

Aktsiaselts Domex Group (registrikood: 10649747) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SILVER HAGE	Juhatuse liige	29.06.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aktsiaselts Domex Group aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud Aktsiaselts Domex Group (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2016 ning kasumiaruannet, eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisa, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2016 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

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) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusale.

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 hea raamatupidamistavaga 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 arvamust. 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 auditiprotseduure vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusale. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärsitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus 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 märkimisväärsed kahtlused 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 arvamust. 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/

Ellen Tohvi

Vandeauditori number 293

Maire Rooma

Vandeauditori number 348

OÜ E-Audit

Auditoorettevõtja tegevusloa number 41

Sõbra 43, Tartu 50106

30.06.2017

Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts Domex Group (registrikood: 10649747) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELLEN TOHVRI	Vandeaudiitor	30.06.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 657 454
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-32 275
Kokku	13 625 179
Jaotamine	
Dividendideks	250 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	13 375 179
Kokku	13 625 179

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	66025	25.98%	Jah
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	60000	23.61%	Ei
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	36000	14.16%	Ei
Hoonete ja üürimajade haldus (korterüühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	35779	14.08%	Ei
Muu ehitiste viimistlus ja lõpetamine	43391	30354	11.94%	Ei
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	26000	10.23%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6300950
Faks	+372 6300104
E-posti aadress	info@domex-group.ee