

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Osaühing DOMUS KINNISVARA VAHENDUS

registrikood: 11065540

tänavanimi, maja number: Pärnu mnt 130

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11317

telefon: +372 6464035

faks: +372 6464038

e-posti aadress: info@domuskinnisvara.ee

veebilehe aadress: www.domuskinnisvara.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Tööjõukulud	7
Lisa 3 Seotud osapooled	7
Aruande allkirjad	9

Tegevusaruanne

Osaühing Domus Kinnisvara Vahendus on asutatud 2004.a augustis. Ettevõtte tegeleb kinnisvara maakler – ja hindamisteenuse osutamisega. Järjest enam on kasvamas konsultatsiooniteenuse osutamine ning projektijuhtimisega seotud tegevused. Maakler- ja hindamisteenuse pakkumise osas jätkatakse üle-eestilise teenuse pakkumist kontorites asukohtadega Tallinnas, Tartus, Narvas, Pärnus, Viljandis ja Kuressaares.

Müügitulu teeniti aruandeperioodil 1 836 745 eurot (2016. aastal 1 753 558).

Sisuliselt olulise muudatusena hakkasid ettevõtte maaklerid kandma 2017. aastal konsultandi ametinimetust. Ettevõtte hinnangul iseloomustab konsultandi sõna paremini töö sisu, mida klient kinnisvarabüroolt ootab. Ettevõtte jätkab samuti klassikalise maakleriteenuse pakkumisega, kuid jätkab üha enam konkurentsi pakkumist kinnisvaraõiguses, -turuduses, projekteerimises ja insenerilahendustes, ehitusküsimustes ja -protsesside juhtimises. Kinnisvaraturul võib prognoosida suuremat nõudlust sisulise ja keerukama nõustamisteenuse järele ning seda Domus Kinnisvara Vahendus klientidele pakub.

Inimeste koolitamine ja kutsetaseme tõstmine oli jätkuvalt kõrge prioriteediga, mille tulemusena lisandus ka 2017. aastal ettevõtte ridadesse uusi kutsetunnistusega inimesi. Domus Kinnisvara kinnisvarafirmade seas üks juhtivamaid erialaste kutsetunnistuste arvu poolest.

Olulise sündmusena uuendasime www.domuskinnisvara.ee kodulehte, mis on nüüdsest üks modernsemaid kinnisvarafirmade hulgas. Kasutatud on mitmeid jätkusuutlikke ja uuenduslikke arenduslahendusi ning senine tagasiside klientidelt ja koostööpartneritelt on äärmiselt positiivne.

Ettevõtte jätkas aktiivset toimetamist uusarenduste müügi sektoris. Jätkati või alustati hulga projektide müükidega – Parginõmme Allee, Ülemiste Kodu, K6 Residents, Ümera 28, Natura Park, Lai 9 jpt. Uue elamispinna ostjatele suudetakse pakkuda vähemalt Tallinnas ja Tartus arvestatavat valikut.

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

Osaühingus Domus Kinnisvara Vahendus töötas aruandeaastal keskmiselt 13 (2016.aastal 12) töötajat, kelle töötasufond kokku moodustas 262 486 (2016.aastal 194 209) euro suuruse summa (s.h. juhatuse liikmetele makstud tasud).

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Varad		
Käibevarad		
Raha	8 452	62 317
Nõuded ja ettemaksed	336 717	256 245
Varud	0	133
Kokku käibevarad	345 169	318 695
Põhivarad		
Materiaalsed põhivarad	15 353	22 463
Kokku põhivarad	15 353	22 463
Kokku varad	360 522	341 158
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	11 606	3 309
Võlad ja ettemaksed	115 523	102 666
Kokku lühiajalised kohustised	127 129	105 975
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	10 315	14 021
Kokku pikaajalised kohustised	10 315	14 021
Kokku kohustised	137 444	119 996
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 737	2 737
Ülekurss	7 032	7 032
Kohustuslik reservkapital	260	260
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	211 132	206 866
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 917	4 267
Kokku omakapital	223 078	221 162
Kokku kohustised ja omakapital	360 522	341 158

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu	1 836 745	1 753 558
Muud äritulud	24	4 505
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 309 603	-1 287 104
Mitmesugused tegevuskulud	-254 578	-264 408
Tööjõukulud	-262 486	-194 209
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-7 110	-8 972
Muud ärikulud	-298	-1 300
Ärikasum (kahjum)	2 694	2 070
Intressikulud	-779	-643
Muud finantstulud ja -kulud	2	2 840
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 917	4 267
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 917	4 267

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Osaühing Domus Kinnisvara Vahendus raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtunud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusest ja Vabariigi Valitsuse vastavasisulistest määrustest, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

Osaühing Domus Kinnisvara Vahendus kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi Raamatupidamise Seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

Raha

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

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena kajastatakse ettevõtte tavapärase tegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid kajastatakse soetusmaksumuses.

Varud

Varud on hinnatud lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus on hinnanguline müügihind, millest on maha arvatud hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügivalmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivarana võetakse arvele objektid, mille soetusmaksumus on vähemalt 320 eurot ja kasutusiga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid soetusmaksumus jääb alla 320 euro, kantakse 100% ulatuses kuludesse. Kuludesse kantud väheväärtuslike varade üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Kasutatakse lineaarseid amortisatsiooninorme, milleks on:

- kontorimööblile 20%
- kontoritehnikale 30%

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Määratud kasuliku elueaga immateriaalsete põhivarade amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale immateriaalse põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Osaühing Domus Kinnisvara Vahendus poolt soetatud tarkvara amortisatsiooninormiks on 20-25% aastas.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 320

Rendid

Kasutusrendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul vara omandiga seonduvad riskid ja hüved ei kandu üle rentnikule.

Kasutusrendi puhul kajastub renditav vara rendileandja bilansis. Kasutusrendi maksed kantakse rendiperioodi jooksul lineaarselt rentniku kuludesse.

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad rentnikule.

Ettevõtte kui rentnik:

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara

eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele ja kajastatakse ka edaspidises arvestuses nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Tulud

Tulud kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses.

Maksustamine

Eestis kehtiva seadusandluse kohaselt ettevõtte kasumit ei maksustata. Küll aga maksustatakse 20/80 suuruse maksumääraga väljamakstavaid dividende, tulumaksuseaduses välja toodud teatud liiki väljamakseid ning kulusid. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks dividendide välja maksmisel. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks on loetud emaeettevõtte, selle osanikud ja juhatuse liikmed ning ettevõtte enda juhatuse liikmed.

Lisa 2 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	195 176	144 576
Sotsiaalmaksud	67 310	49 632
Kokku tööjõukulud	262 486	194 208
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	13	12

Lisa 3 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016
	Nõuded	Kohustised	Nõuded
Emaettevõtja	240 537	0	180 237
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	28 382	9 976	0

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja				
Laenuõue 1	83 800	23 500	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Laenukohustis 1	0	0	15 000	15 000

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja				
Laenuõue 1	130 000	0	0	0

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 730	77 158	7 665	25 090

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	2016
Arvestatud tasu	25 420	25 412

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.05.2018

Osaühing DOMUS KINNISVARA VAHENDUS (registrikood: 11065540) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAUL REINO	Juhatuse liige	08.06.2018
INGVAR ALLEKAND	Juhatuse liige	11.06.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	211 132
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 917
Kokku	213 049
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	213 049
Kokku	213 049

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	1836745	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
osaühing DOMUS KINNISVARA	10887990	Eesti	2737 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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