

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

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: info@domuskinnisvara.ee

veebilehe aadress: www.domuskinnisvara.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Tööjõukulud	8
Lisa 3 Seotud osapooled	8
Aruande allkirjad	10

Tegevusaruanne

Osaühing Domus Kinnisvara on asutatud 2002. aastal ja seega ollakse Eesti turul juba tegutsenud 16 tulemuslikku aastat. Klassikalise kinnisvarabüroona alustanud väikeettevõttest on arenenud kontsern, mis pakub täisteenust kinnisvara valdkonnas ning mille tegutsemise põhimõtte võtab kokku kogu kontserni peamine slogan „Usaldus, mis kestab“.

Domus Kinnisvara kuulub Eesti Kinnisvarafirmade Liitu, Eesti Kaubandus-Tööstuskotta ning paljud meie konsultandid ja hindajad on Eesti Kinnisvaramaaklerite Koja ja Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liikmed. Samuti on meie hääl esindatud nimetatud erialaorganisatsioonide juhtorganites.

Värskelt avaldatud kinnisvarafirmade kuvandi uuringu kohaselt on Domus Kinnisvara kaubamärk kuue kõige tuntuma kinnisvarafirma kaubamärgi hulgas, mis tuntuse poolelt teistest selgelt eristuvad.

Kui seni on kontsern tuntust kogunud eelkõige elukondliku kinnisvara sektoris, siis üha enam võtame positsioone ärikinnisvara osas. Tütarettevõtte, Domus Kinnisvara Vahendus OÜ, koosseisu loodi edukalt käivitunud ärikinnisvara osakond ning tehtud on ka esimesed investeeringud ärikinnisvara arendamise suunal.

Domus Kinnisvara OÜ keskendus nii möödunud majandusaastal kui ka keskendub uuel aastal tütarfirmade majandustegevuse toetamisele, kinnisvara arendustegevusele ja uute ärisuundade leidmisele.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Varad		
Käibevarad		
Raha	1 555	9 009
Nõuded ja ettemaksed	37 014	111 153
Nõuded seotud osapoolte vastu	37 014	110 400
Ettemaksed	0	753
Kokku varud	0	5 000
Müügiks ostetud kaubad	0	5 000
Kokku käibevarad	38 569	125 162
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	85 935	59 885
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	28 135	25 885
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	57 800	34 000
Nõuded ja ettemaksed	1 454 920	1 538 350
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 288 770	1 333 400
Muud nõuded	166 150	204 950
Materiaalsed põhivarad	8 000	0
Kokku põhivarad	1 548 855	1 598 235
Kokku varad	1 587 424	1 723 397
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	1 108 951	1 227 351
Võlad ja ettemaksed	10 473	30 724
Võlad tarnijatele	127	120
Võlad töövõtjatele	1 696	9 753
Maksuvõlad	8 650	20 851
Kokku lühiajalised kohustised	1 119 424	1 258 075
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	200 000	200 000
Kokku pikaajalised kohustised	200 000	200 000
Kokku kohustised	1 319 424	1 458 075
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	11 195	11 195
Ülekurss	58 605	58 605
Kohustuslik reservkapital	1 120	1 120
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	194 402	193 296
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 678	1 106
Kokku omakapital	268 000	265 322

Kokku kohustised ja omakapital	1 587 424	1 723 397
--------------------------------	-----------	-----------

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu	41 995	99 100
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-10 580	-597
Mitmesugused tegevuskulud	-2 789	-3 928
Tööjõukulud	-63 731	-67 964
Ärikasum (kahjum)	-35 105	26 611
Intressitulud	158 721	120
Intressikulud	-90 370	-25 625
Muud finantstulud ja -kulud	-30 568	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 678	1 106
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 678	1 106

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Osaühing Domus Kinnisvara on 2018. 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% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat. Emaettevõtte konsolideerimata bilansis kajastatakse finantsinvesteeringut tütarettevõtetesse 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).

Individaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individaalselt 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 finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algsest arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

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

Finantskohustisi 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. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Tulu kaupade ja teenuste müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, 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. 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 tütaretevõtet, omanikku, juhatuse liiget, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Lisa 2 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	47 723	50 665
Sotsiaalmaksud	16 008	17 005
Kokku tööjõukulud	63 731	67 670
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

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütaretevõttjad	1 304 920	276 451	1 443 800	283 851
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	307 500	0	218 500

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad							
Laenunõuded	471 593	595 300	0	0	0,5%	EUR	31.12.2020
Laenukohustised	0	0	17 100	24 500	0,5%	EUR	31.12.2020
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Olulise osalusega eraisikust omanike valitseva mõju all olevad ettevõtjad	0	0	110 000	36 000	0,5%	EUR	31.12.2020
Olulise osalusega eraisikust omanik	0	0	15 000	0	0	EUR	31.12.2020

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad							
Laenunõuded	606 400	331 000	0	0	0,5%	EUR	31.12.2019
Laenukohustised	0	0	55 614	0	0,5%	EUR	31.12.2018
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Olulise osalusega eraisikust omanike valitseva mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	130 000	0,5%	EUR	31.12.2017
Olulise osalusega eraisikust omanik							

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tütarettevõtjad	0	158 721	0	93 000

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	15 306	15 310

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.06.2019

osaühing DOMUS KINNISVARA (registrikood: 10887990) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAUL REINO	Juhatuse liige	28.06.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	194 402
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 678
Kokku	197 080
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	197 080
Kokku	197 080

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	41995	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

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