

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

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	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 2002. aastal ja seega ollakse Eesti turul juba tegutsenud 19 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“. Järjest enam oleme kliente esindamas olemasoleva maatüki või vanema hoonestusega kinnistu planeerimise ja projekteerimise staadiumis koos eelmüügi, ehituse ning kogu eelnevatele tegevustele vajaliku finantskatte leidmisel ehk katame ära kogu kinnisvara elutsükli.

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.

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Varad		
Käibevarad		
Raha	744	74 192
Nõuded ja ettemaksed	50 963	63 688
Nõuded seotud osapoolte vastu	50 963	62 388
Muud nõuded	0	1 300
Kokku käibevarad	51 707	137 880
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	106 832	104 532
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	36 972	34 672
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	69 860	69 860
Nõuded ja ettemaksed	2 233 926	1 125 438
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 113 477	908 938
Muud nõuded	120 449	216 500
Materiaalsed põhivarad	6 834	7 200
Kokku põhivarad	2 347 592	1 237 170
Kokku varad	2 399 299	1 375 050
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	2 202 764	1 075 207
Võlad ja ettemaksed	16 935	15 088
Võlad tarnijatele	360	360
Võlad töövõtjatele	9 484	2 605
Maksuvõlad	7 091	12 123
Kokku lühiajalised kohustised	2 219 699	1 090 295
Kokku kohustised	2 219 699	1 090 295
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	11 195	11 195
Ülekurss	58 605	58 605
Kohustuslik reservkapital	1 120	1 120
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	213 836	201 897
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-105 156	11 938
Kokku omakapital	179 600	284 755
Kokku kohustised ja omakapital	2 399 299	1 375 050

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu	129 944	81 410
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-640	0
Mitmesugused tegevuskulud	-2 482	-42 303
Tööjõukulud	-60 706	-36 892
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-367	-400
Muud ärikulud	-135 002	-15 000
Ärikasum (kahjum)	-69 253	-13 185
Intressitulud	41 770	168 621
Intressikulud	-28 879	0
Muud finantstulud ja -kulud	-48 794	-143 498
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-105 156	11 938
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-105 156	11 938

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Osaühing Domus Kinnisvara on 2021. 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).

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 algselt 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 algselt 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 1. jaanuarist 2019 kohaldub tulumaksuseaduse (TuMS) § 4 lg 5 ja § 50¹ alusel regulaarselt makstavatele dividendidele madalam maksumäär 14% ehk 14/86 dividendide netosummast. Seega saab residendist äriühing dividendide tulumaksuga maksustamisel kohaldada madalamat maksumäära 14/86 ja tavamäära 20/80.

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)

	2021	2020
Palgakulu	45 416	27 663
Sotsiaalmaksud	15 290	9 229
Kokku tööjõukulud	60 706	36 892
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 3 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	1 639 441	956 746
Sidusettevõtjad	120 449	79 700
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 759 890	1 036 446
Laenukohustised		
Tütarettevõtjad	205 165	566 401
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	307 600	307 600
Kokku laenukohustised	512 765	874 001

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	525 000	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	525 000	0

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tütarettevõtjad	956 746	1 156 731	2 113 477	39 083
Sidusettevõtjad	79 700	40 749	120 449	2 658
Kokku antud laenud	1 036 446	1 197 480	2 233 926	41 741

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tütarettevõtjad	566 401	361 236	205 165	8 108
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	307 600	0	307 600	0
Kokku laenukohustised	874 001	361 236	512 765	8 108

MÜÜDUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Tütarettevõtjad	122 128	67 760
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 816	0
Kokku müüdud	129 944	67 760

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	7 640	7 653

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.03.2022

osaühing DOMUS KINNISVARA (registrikood: 10887990) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAUL REINO	Juhatuse liige	27.06.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	213 836
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-105 156
Kokku	108 680
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	108 680
Kokku	108 680

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	129944	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