

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Donte Arenduse AS

registrikood: 10220961

tänava/talu nimi, Pärnu mnt 142

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11317

telefon: +372 6115600, +372 5016174, +372 6504835; +372 6504836

e-posti aadress: donte@donte.ee

veebilehe aadress: www.donte.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	8
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	9
Lisa 8 Aktsiakapital	9
Lisa 9 Müügitulu	10
Lisa 10 Muud äritulud	10
Lisa 11 Tööjõukulud	10
Lisa 12 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12
Vandeaudiitori aruanne	13

Tegevusaruanne

Tegevusaruanne

Donte Arenduse AS põhitegevusaladeks on kinnisvaraarendus, äripindade üürileandmine ja kinnisvarahaldusteenuste osutamine peamiselt Tallinnas, Pärnu mnt 142 asuval kinnistul.

Seisuga 31.12.2022 oli ettevõttel 140 kehtivat üürilepingut ja üüripindade keskmine täituvus 91%.

2022 aastal müüs ettevõtte 2 kinnistut 5.85 miljoni euroga.

Jätkus Pärnu mnt 142/Tondi tn 17b kinnistule ja selle lähialale algatatud detailplaneeringu koostamise protsess.

Teises kvartalis muutus nõukogu koosseis.

Ettevõttel oli majandusaasta lõpuks 18 töötajat, tööjõukulu kokku 581 146€.

Peamised finantssuhtarvud			2022	2021
Müügitulu			2245878	1930794
Müügitulu kasv (%)			16.32	8.84
Ärikasum (€)			4164916	1012647
Ärikasum kasv (%)			311.29	20.10
Ärikasum rentaablus (%)			185.00	52.00
Puhaskasum (€)			4001920	948278
Puhaskasum kasv (%)			322.02	18.50
Puhasrentaablus (%)			70.00	49.10
Lühiajaliste kohustuse kattekordaja			18.80	5.40
Omakapitali tootlus ROE (%)			23.40	6.80
Koguvara rentaablus ROA (%)			22.90	6.70

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	7 021 933	1 283 104	
Nõuded ja ettemaksed	174 299	124 371	2
Kokku käibevarad	7 196 232	1 407 475	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	10 300 000	12 757 500	4
Kokku põhivarad	10 300 000	12 757 500	
Kokku varad	17 496 232	14 164 975	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	383 268	261 931	6
Kokku lühiajalised kohustised	383 268	261 931	
Kokku kohustised	383 268	261 931	
Omakapital			
Aksiakapital nimiväärtuses	1 980 000	1 980 000	8
Kohustuslik reservkapital	255 647	255 647	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 875 397	10 719 119	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 001 920	948 278	
Kokku omakapital	17 112 964	13 903 044	
Kokku kohustised ja omakapital	17 496 232	14 164 975	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	2 245 878	1 930 794	9
Muud äritulud	3 392 669	254 778	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-819 726	-509 794	
Mitmesugused tegevuskulud	-72 757	-39 186	
Tööjõukulud	-581 147	-623 494	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	0	-451	
Ärikasum (kahjum)	4 164 917	1 012 647	
Muud finantstulud ja -kulud	155	96	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	4 165 072	1 012 743	
Tulumaks	-163 152	-64 465	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 001 920	948 278	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Üldine informatsioon

1.1. Üldine informatsioon

AS Donte Arenduse 2022 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestus ja aruandluse põhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

AS Donte Arenduse kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi¹.

Käesolev aruanne on Eesti finantsaruandluse standardist lähtuv väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne, mille eesmärk on anda aruande kasutajale raamatupidamise seaduses nõutud informatsiooni aruandekohustuslase finantsseisundi ja -tulemuse kohta.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

1.2. Raha ja raha ekvivalendid

"Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiused pankades ja luhiajalisi pangadeposite."

1.3. Valisvaluutatehingute kajastamine

"Valisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid."

1.4. Nõuded ostjate vastu

"Nõutena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavaparase aritegevuse kaigus tekkinud luhiajalisi nõudeid. Nouete hindamisel on vaadatud igat nõuet eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja."

1.5 Kinnisvarainvesteeringud

"Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab omanikuna üüritulu teenimise, vaartuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema õiglases vaartuses seisuga 31.12.2022.a. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni. Oiglase maksumuse arvestamisel tuginetakse eksperthinnangule."

1.6. Materiaalne põhivara

Põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 3195 EUR ja kasuliku tooeaga üle ühe aasta.

"Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tooeast."

Amortisatsioonimaarad aastas on põhivara gruppidele jargmised:

protsentides

Maa 0

Ehitised ja rajatised 1-15

Masinad ja seadmed 8-20

Transpordivahendid 15-25

Muu inventar, tooriistad ja sisseseade 15-30

"Vara hakatakse amortiseerima alates tema kasutusvalmis saamise hetkest (st. alates hetkes, mil ta on juhtkonna poolt kavandatud seisundis ja asukohas) ning seda tehakse kuni amortiseeri."

"Õtava osa taeliku amortiseerumiseni, vara lopliku eemaldamiseni kasutusest voi vara umberklassifitseerimiseni muugiootel põhivaraks."

1.8. Ettevõtte tulumaks

"Dividendide valjamaksmisega kaasnevat ettvõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud voi millal need tegelikult välja makstakse."

1.9. Tulude arvestus

"Kaupade muugist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on lainud ule ostjale ning muugitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusvaarselt maaratav. Tulu teenuste muugist kajastatakse teenuse osutamisel."

1.10 Bilansipäevajargsed sündmused

"Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnised bilansi kuupaeva, 31 detsembri 2022.a. ja aruande koostamispaeva

vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingut"

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	174 299	174 299
Ostjatelt laekumata arved	174 299	174 299
Kokku nõuded ja ettemaksed	174 299	174 299
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	124 371	124 371
Ostjatelt laekumata arved	124 371	124 371
Kokku nõuded ja ettemaksed	124 371	124 371

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	3 912	20 796
Üksikisiku tulumaks	14 335	12 437
Erisoodustuse tulumaks	520	561
Sotsiaalmaks	26 617	24 954
Kohustuslik kogumispension	794	713
Töötuskindlustusmaksed	1 076	977
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	47 254	60 438

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	12 506 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	251 500
31.12.2021	12 757 500
Müügid	-2 457 500
31.12.2022	10 300 000

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 239 441	1 920 678
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 473 630	1 162 925
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	5 850 000	0

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Transpordivahendid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
31.12.2020				
Soetusmaksumus	54 553	8 889	63 442	63 442
Akumuleeritud kulum	-54 101	-8 889	-62 990	-62 990
Jääkmaksumus	452	0	452	452
Amortisatsioonikulu	-452		-452	-452
31.12.2021				
Soetusmaksumus	54 553	8 889	63 442	63 442
Akumuleeritud kulum	-54 553	-8 889	-63 442	-63 442
Jääkmaksumus	0	0	0	0
31.12.2022				
Soetusmaksumus	63 442	0	63 442	63 442
Akumuleeritud kulum	-63 442	0	-63 442	-63 442
Jääkmaksumus	0	0	0	0

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	157 857	157 857
Võlad töövõtjatele	43 769	43 769
Maksuvõlad	47 254	47 254
Saadud ettemaksed	134 388	134 388
Kokku võlad ja ettemaksed	383 268	383 268
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	63 153	63 153
Võlad töövõtjatele	41 722	41 722
Maksuvõlad	60 438	60 438
Saadud ettemaksed	96 618	96 618
Tulevaste perioodide tulud	96 618	96 618
Kokku võlad ja ettemaksed	261 931	261 931

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	12 794 493	10 033 967
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	2 082 824	1 633 430
Kokku tingimuslikud kohustised	14 877 317	11 667 397

Lisa 8 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Aktsiakapital	1 980 000	1 980 000
Aktsiate arv (tk)	132	132
Aktsiate nimiväärtus	15 000	15 000

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 244 202	1 930 123
Läti	586	671
Leedu	1 090	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 245 878	1 930 794
Kokku müügitulu	2 245 878	1 930 794
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kuuldeaparaatide müük	4 718	10 116
Elektrienergia müük	410 927	284 143
Enda kinnisvara üürileandmine ja käitus	1 569 025	1 460 955
Kuumavee tootmine ja jaotus kütteks	243 452	159 769
Vee kogumine ja -varustus	17 756	15 811
Kokku müügitulu	2 245 878	1 930 794

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	3 392 500	0
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	251 500
Vana metalli müümine	169	3 278
Vana paberi müümine	0	0
VÕS paragraf 335	0	0
Kokku muud äritulud	3 392 669	254 778

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	434 310	465 810
Sotsiaalmaksud	146 837	157 684
Kokku tööjõukulud	581 147	623 494
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	19	24
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	18	22
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	1	2
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	6	6

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	145 536	195 735

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.02.2023

Donte Arenduse AS (registrikood: 10220961) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELO RAHAMÄGI	Juhatuse liige	07.02.2023

Aruande üldkoosoleku kinnitamise staatus

Üldkoosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Donte Arenduse AS aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud Donte Arenduse AS (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

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) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie 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 lahkneb oluliselt 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 finantsaruandluse standardiga 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 arvamus. 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 auditiprotseduureid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste 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 märkimisväärset kahtlust 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 arvamus. 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/

Tarmo Ader

Vandeauditori number 197

AVAC Audit OÜ

Auditoortettevõtja tegevusloa number 286

A. H. Tammsaare tee 47, Tallinn, Harju maakond, 11316

07.02.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Donte Arenduse AS (registrikood: 10220961) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO ADER	Vandeaudiitor	07.02.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 875 397
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 001 920
Kokku	14 877 317
Jaotamine	
Dividendideks	3 960 000
Kokku	3 960 000

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 875 397
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 001 920
Kokku	14 877 317
Jaotamine	
Dividendideks	3 960 000
Kokku	3 960 000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1569025	69.86%	Jah
Elektrienergia müük	35141	410927	18.30%	Ei
Auru ja konditsioneeritud õhuga varustamine	35301	243452	10.84%	Ei
Veekogumine, -töötlus ja -varustus	36001	17756	0.79%	Ei
Kiiritus-, elektromeditsiini- ja elektroteraapiaseadmete tootmine	26601	4718	0.21%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6115600
Telefon	+372 6504835; +372 6504836
Mobiiltelefon	+372 5016174
E-posti aadress	donte@donte.ee
Veebilehe aadress	www.donte.ee