

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: osäühing DOMUS KINNISVARA

registrikood: 10887990

tänav a nimi, maja number: Luise tn 2

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10142

telefon: +372 6464035

faks: +372 6464038

e-posti aadress: info@domuskinnisvara.ee

veebilehe aadress: www.domuskinnisvara.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Konsolideeritud bilanss	5
Konsolideeritud kasumiaruanne	6
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	7
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 4 Varud	13
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	15
Lisa 9 Laenukohustised	16
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad	17
Lisa 12 Osakapital	18
Lisa 13 Müügitulu	18
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	18
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	19
Lisa 16 Tööjõukulud	19
Lisa 17 Seotud osapooled	19
Lisa 18 Sündmused pärast aruandekuupäeva	21
Lisa 19 Konsolideerimata bilanss	22
Lisa 20 Konsolideerimata kasumiaruanne	23
Lisa 21 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	24
Lisa 22 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	25
Aruande allkirjad	26
Vandeaudiitori aruanne	27

Tegevusaruanne

Osaühing Domus Kinnisvara on asutatud 2002. aastal ning Eesti turul tegutsenud 20 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 kontsern tegutseb läbi erinevate tütarettevõtete peamiselt neljas valdkonnas:

1. ehituse peatöövõtt ja projekti juhtimine läbi Compet Ehitus OÜ
2. kinnisvara maakler-, hindamis-, seadustamise- ja projekti juhtimise teenus läbi Domus Kinnisvara Vahendus OÜ
3. kinnisvara rahavoo investeerimisprojektide arendamine ja valitsemine läbi Domus FND OÜ
4. kinnisvara arendamine läbi erinevate tütarettevõtete, millest suurimatenä viib välja tuua Tallinna Äripargi (ITTP OÜ), Pelgulinna Tervisemaja (Pelgulinna Tervisemaja OÜ), T60 kortermaja (T60 Residents OÜ), Von Mühle kortermaja (L35 OÜ), Kivimurru 14 kortermaja (Kivimurru 14 OÜ), Almé Residentsid kortermaja (Almee Residentsid OÜ) jpt.

2022. aasta seisuga on Domus Kinnisvara OÜ kontsernil lõpetatud ja töös olevaid arendusprojekte kokku 40 hoonet kogupindalaga ligikaudu 40 000 m².

Osaühing DOMUS KINNISVARA VAHENDUS kaubamärgi all toimetab jätkuvalt ca 80 professionaalset kinnisvarakonsultanti/hindajat, kellest enamusele on väljastatud erialane kutsetunnistus. Osaühing DOMUS KINNISVARA VAHENDUS on kinnisvarafirmade seas üks juhtivamaid erialaste kutsetunnistuste arvu poolest, ainuüksi 2022. aastal taastõendas oma kutset või sai esmakordselt kutsetunnistuse omanikuks 15 erinevat osaühing DOMUS KINNISVARA VAHENDUS kinnisvaramaaklerit ja kinnisvara hindajat. Tõendatav erialane pädevus on meie tegevuse üks nurgakiveid.

ITTP OÜ on loodud Tallinna Äripargi (www.tallinnaaripark.ee) arendamiseks. 2022.a. lõpetati põhimahus äripargi infrastruktuuri ehitustööd ning alustati kahele kinnistule hoonete (Laanemetsa tee 2 lao- ja tootmishoone ning Laanemetsa tee 5 stock-office tüüpi hoone) projekteerimisega. 2023.a. lõpetatakse elektrivõrgu ühendustööd, sõlmitakse kõik vajalikud servituudikokkulepped ning antakse avalikult kasutatavad teed üle Rae Vallavalitsusele. 2023.a. plaanis on ka esimesed kinnistud võõrandada järgmist arendusfaasi teostavatele projektiettevõtetele ja investoritele. Investorite koondamise ning hoonestuse projekti juhtimisega tegeleb Domus FND OÜ ning äripargi turunduse ja üürnike otsimisega tegeleb Domus Kinnisvara Vahendus OÜ.

Paruni Residentsid OÜ poolt Tartusse Ülenurme ehitatud kolme kortermaja korterite müük toimus 2022.aastal ning see omakorda oli kontserni müügitulu kahekordistumise põhiliseks põhjustajaks. Paruni Residentsid OÜ müügitulu oli aruandeaastal 4 727 404 (2021.a. 435 751) eurot.

Domus grupi eesmärk on arendada jätkusuutlikke teenuseid ja tooteid, arendada vastutustundlikku äritegevust nii kontsernis kui panustada selle nimel kogu sektorit hõlmavasse koostöösse. 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 soetas 2021. aastal büroohoone, renoveeris selle ning kolis aruandeaastal oma uuele pinnale Tallinna südalinnas, aadressil Luise 2.

2022. aasta oli korteriturul märgilise tähendusega aasta, sest pikalt kestnud kasvufaas lõppes ning turg pöördus mõneks ajaks langusfaasi. Tehingute arv aastases võrdluses vähenes, kuid püsis lähiminekuga võrreldes terve aasta jooksul kokkuvõttes pigem heal tasemel.

2022. aasta I kv alanud Venemaa sõjategevus vähendas teataval määral turuosaliste kindlustunnet, mis väljendus koheselt ka madalamas tehinguaktiivsuses, sest veebruaris ja märtsis oli tehingut maht võrreldes tavapärasega tagasihoidlikum. Viimast oli ka pigem loogiline oodata, sest 2021.aasta tehingute arvud olid väga kõrgel tasemel ning nende jätkumine samal tasemel oli kasvavate riskidega keskkonnas vähetõenäoline.

Poliitiline ja majanduslik keskkond muutus aruandeaastal: olulised muutused tekkisid turul 2022. II poolaastal, kui III ja IV kvartalis oli kinnisvara turu nõ pealtvaatajate arv oluliselt kasvanud – aina rohkem

lükati ostuotsuseid edasi, sest ühtpidi tekkis ostjas ootus hindade languseks ning teistpidi olid varade hinnad kasvanud palkadest sedavõrd palju kiiremini, et see vähendas ostjate ostujõudu. Kui siia lisada ka veel väga kiiresti kasvanud 6-kuu euribor, mis aasta lõpuks kasvas umbes 3%-ni, siis oli „korraks turult kõrvale astumine“ täiesti loogiline samm. Tarbijate kindlustunne kahanes ajalooliste rekorditeni ja see muutus koosmõjul teiste teguritega tõi kaasa turuosaliste ettevaatlikkuse kasvu ning ostuotsuste edasilükkamise.

Eesti Panga ülevaate kohaselt on vaatamata majanduskeskkonna halvenemisele ettevõtete ja inimeste laenumaksevõime püsinud seni hea ning viivislaenude tase on madal. Ettevõtted on kõrgemate intressimaksetega seni hästi hakkama saanud tänu varasemate aastate tugevatele kasumitele ja inimesed on toime tulnud tänu madalale tööpuudusele.

Kontsern arvestab, et oma majandustegevuses on ta avatud mitmetele riskidele. Riskide juhtimisel on eesmärgiks nende riskide äratundmine, mõõtmine ja adekvaatne juhtimine ning võimalike kahjumite vältimine. Majandusaastal ja aruande koostamise perioodil ilmnenu valuutakursside muutumisega seonduvaid riske peab kontsern väga madalaks, kuna kontserni nõuded ja kohustused on eurodes. Intressiriski jälgimise ja juhtimise eesmärk on hinnata kontserni intressikandvaid kohustusi ning planeerida tulevaste perioodide tegevusi, et vältida kasumlikkuse langust tulenevalt intressimäärade muutusest.

Kontsern ei maksa ettevõtte omanikele dividende vaid investeerib kogu teenitud kasumi uutesse arendusprojektidesse.

Domus grupis töötas aruandeaastal keskmiselt 25 (2021. aastal 22) töötajat, kelle töötasufond kokku moodustas 746 883 (2021. aastal 602 537) euro suuruse summa (s.h. juhatuse liikmetele makstud tasud).

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

Ettevõtte tegevust iseloomustavad peamised suhtarvud:

	2022	2021	
Lühiajalise võla kattekordaja	1,2	1,2	Lühiajalise võla kattekordaja = käibevara/lühiajalised kohustised
Likviidsuskordaja	0,1	0,2	Likviidsuskordaja = (käibevara-varud)/lühiajalised kohustised
Maksevalmiduse kordaja	0,1	0,1	Maksevalmiduse kordaja = raha/lühiajalised kohustised
Omakapitali võlasiduvus	4,0	5,3	Omakapitali võlasiduvus = kohustised/omakapital
Puhaskasumi määr	4,1%	3,2%	Puhaskasumi määr = puhaskasum/müügitulud
Omakapitali puhasrentaablus	20,4%	10,3%	Omakapitali puhasrentaablus = puhaskasum/omakapital
Koguvara puhasrentaablus	4,1%	1,6%	Koguvara puhasrentaablus = puhaskasum/koguvarad

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	684 101	740 299	2
Nõuded ja ettemaksed	312 270	737 297	3
Varud	7 536 771	6 975 137	4
Kokku käibevarad	8 533 142	8 452 733	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	87 200	69 860	7
Materiaalsed põhivarad	1 755 077	1 637 286	8
Kokku põhivarad	1 842 277	1 707 146	
Kokku varad	10 375 419	10 159 879	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	6 072 944	5 773 333	9
Võlad ja ettemaksed	753 811	1 108 077	10
Kokku lühiajalised kohustised	6 826 755	6 881 410	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 461 614	1 668 279	9
Kokku pikaajalised kohustised	1 461 614	1 668 279	
Kokku kohustised	8 288 369	8 549 689	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	11 195	11 195	12
Ülekurss	65 636	65 636	
Kohustuslik reservkapital	1 120	1 120	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 573 361	1 355 234	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	301 422	167 614	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	1 952 734	1 600 799	
Vähemusesosalus	134 316	9 391	
Kokku omakapital	2 087 050	1 610 190	
Kokku kohustised ja omakapital	10 375 419	10 159 879	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	10 524 620	5 229 641	13
Muud äritulud	5 552	10 223	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-8 568 228	-3 798 633	14
Mitmesugused tegevuskulud	-426 737	-398 591	
Tööjõukulud	-746 883	-602 537	16
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-52 251	-10 492	8
Muud ärikulud	-7 709	-149 699	
Ärikasum (kahjum)	728 364	279 912	
Intressitulud	8 986	2 810	
Intressikulud	-311 003	-116 216	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	426 347	166 506	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	426 347	166 506	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	301 422	167 614	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	124 925	-1 108	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	728 364	279 912	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	52 251	10 492	8
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	0	-6 599	
Muud korrigeerimised	50 513	6 696	
Kokku korrigeerimised	102 764	10 589	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	425 027	-394 840	
Varude muutus	-561 635	-4 702 092	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-354 266	4 056 470	
Kokku rahavood äritegevusest	340 254	-749 961	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-170 042	-1 639 336	8
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivarade müügist	0	8 333	
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-17 340	0	
Antud laenud	-65 098	-78 587	
Antud laenude tagasimaksed	60 400	39 638	
Laekunud intressid	8 986	2 810	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-183 094	-1 667 142	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	4 722 598	6 002 209	
Saadud laenude tagasimaksed	-4 597 237	-3 458 016	
Makstud intressid	-338 719	-116 216	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-213 358	2 427 977	
Kokku rahavood	-56 198	10 874	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	740 299	729 425	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-56 198	10 874	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	684 101	740 299	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2020	11 195	65 636	1 120	1 353 838	5 199	1 436 988
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	167 614	-1 108	166 506
Muud muutused omakapitalis		0	0	1 396	5 300	6 696
31.12.2021	11 195	65 636	1 120	1 522 848	9 391	1 610 190
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	301 422	124 925	426 347
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	50 513	0	50 513
31.12.2022	11 195	65 636	1 120	1 874 783	134 316	2 087 050

Muud muutused omakapitalis real kajastatakse muutused jaotamata kasumi real, mis tulenevad konsolideerimisgrupi ettevõtete struktuuri muutusest. 2022 aastal likvideeriti Peetrinõmme OÜ (osalus 100%) ja 2021 aastal muutus osaluse % Pelgulinna Tervisemaja OÜ-s (seisuga 31.12.2021 osalus 60% ja 31.12.2020 osalus 100%).

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

osaühing DOMUS KINNISVARA (edaspidi: emaeettevõtte) 2022. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud soetusmaksumuse printsiibil ja eurodes.

Konsolideeritud aruandes kajastuvad osaühing DOMUS KINNISVARA (edaspidi: emaeettevõtte) ning tema tütarettevõtete (koos edaspidi nimetatud: kontsern) Domus Kinnisvara Vahendus OÜ, Paruni Residentsid OÜ, Compet Ehitus OÜ, T60 Residents OÜ, Almee Residentsid OÜ, ITTP OÜ, Domus FND OÜ, Pelgulinna Tervisemaja OÜ, L35 OÜ, Mardi 3 OÜ, Kivimurru 14 OÜ, DK1 Arendus OÜ ja Emajõe Ärilinnak OÜ finantsnäitajad. Kõigi tütarettevõtete asukohamaaks on Eesti Vabariik ja seisuga 31.12.2022 oli osaluse protsent alla 100% vaid kolmes tütarettevõttes: Domus FND (75%), Pelgulinna Tervisemaja (60%) ja Kivimurru 14 (50%).

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

osaühing DOMUS KINNISVARA koostab esimest korda konsolideeritud aastaaruande. Võrdlusandmed on konsolideeritud samadel tingimustel. Varasemalt ei ole Domus Kinnisvara OÜ esitanud konsolideeritud aruannet vastavalt RPS § 29 p 1 ja 2.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud aruandes on emaeettevõtte ja tütarettevõtte rida reaalit konsolideeritud. Elimineeritud on kõik kontsernisisised nõuded ja kohustised, kontserni kuuluvate ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldatakse konsolideeriva üksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata põhjaruanded. Emaettevõtte põhjaruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel.

Raha

Raha ja raha ekvivalentide all kajastatakse sularaha kassas ning panga arvelduskontol olevat raha, mille kasutamisel ei esine olulisi piiranguid. Äritegevuse rahavood on koostatud kasutades kaudset meetodit. Investeeringu- ja finantseerimistegevuse rahavood on esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste ja -väljamaksetena.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütar- ja sidusettevõtjaks loetakse kõiki ettevõtteid, mida kontrollitakse emaeettevõtja poolt. Kontrolli olemasolu eeldatakse juhul, kui emaeettevõtja omanduses on otse või tütar- ja sidusettevõtjate kaudu rohkem kui 50% tütar- ja sidusettevõtja hääleõigusest või emaeettevõtja on muul moel võimeline kontrollima tütar- ja sidusettevõtja tegevust- ja finantspoliitikat.

Sidusettevõtjaks loetakse kõiki ettevõtteid, mille üle investorettevõtte omab olulist mõju, kuid mis ei allu tema kontrollile. Sidusettevõtetele loetakse ka neid ettevõtteid, mille tegevust omanikud kontrollivad ühiselt (ühisettevõtteid). Olulise mõju olemasolu eeldatakse juhul, kui investorettevõtte omanduses on otse või tütar- ja sidusettevõtjate kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtja hääleõigusest.

Sidus- ja tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad ja osad näidatakse pikaajaliste finantsinvesteeringutena. Sidus- ja tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad ja osad on bilansis kajastatud soetusmaksumuses.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenukohustused, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühi- ja pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekavas summas.

Varud

Varudena käsitletakse arendamisel olevaid hoonestusprojekte. Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosnevad otsestest ostukulutustest ja muudest kuludest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Nende varade soetusmaksumusele, mis on otseselt seotud kvalifitseeruvate varade soetamise, ehitamise või tootmisega, milleks on varad, mille sihtotstarbeliseks kasutamiseks või müügiks valmistamiseks kulub tingimata märkimisväärne aeg (rohkem kui üks aasta), kuni varad on nende sihtotstarbeliseks kasutamiseks või müügiks oluliselt valmis, lisatakse laenukasutuse kulutused. Varud on hinnatud lähtudes vähimväärtuse meetodist ja neto realiseerimisväärtusest. Üksikult eristatavate objektide puhul lähtutakse soetusmaksumuse määramisel ja kulude kandmisel individuaalse maksumuse meetodist. Kui varude objektid ei ole üksteisest selgelt eristatavad, siis kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit. Neto realiseerimisväärtus on müügihind, millest on maha arvatud varude lõpetamiseks ja müügi sooritamiseks vajalikud hinnangulised kulutused.

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:

- ehitisele 5%
- kontoritehnikale 30%
- kontorimööblile 20%
- masinatele 17-20%

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 320**Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)**

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
ehitis	20
masinad	5-6
kontorimööbel	5
kontoritehnika	3

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad 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. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast või ettevõtte 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.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Ettevõtte põhikirja ja Äriseadustiku nõuetele on kajastatud kohustuslik reservkapital, mis moodustatakse puhaskasumist tehtavatest eraldistest. Iga-aastase eraldise suurus peab olema vähemalt 1/20 aruandeaasta kinnitatud puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab vähemalt 1/10 osakapitalist.

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. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tekib nõudeõigus dividendile.

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.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnescid bilansi kuupäeva 31. detsember 2022 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodi või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Aruandekuupäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Kassa	12 659	25 071
Raha arvelduskontodel	671 442	715 228
Kokku raha	684 101	740 299

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	55 336	55 336	
Ostjatelt laekumata arved	55 336	55 336	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	95 213	95 213	5
Laenunõuded	148 146	148 146	17
Muud nõuded	4 478	4 478	
Viitlaekumised	4 478	4 478	
Ettemaksed	9 097	9 097	
Tulevaste perioodide kulud	6 638	6 638	
Muud makstud ettemaksed	2 459	2 459	
Kokku nõuded ja ettemaksed	312 270	312 270	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	192 465	192 465	
Ostjatelt laekumata arved	192 465	192 465	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	124 732	124 732	5
Laenunõuded	405 614	405 614	
Muud nõuded	11 301	11 301	
Viitlaekumised	11 301	11 301	
Ettemaksed	3 185	3 185	
Tulevaste perioodide kulud	386	386	
Muud makstud ettemaksed	2 799	2 799	
Kokku nõuded ja ettemaksed	737 297	737 297	

Antud laenudel ei ole konkreetseid lõpptähtaegu ega ka tagatise. Tegemist on osanike poolt proportsionaalselt oma osalusele antavate laenudega projektiettevõtetele. Projektide lõppedes makstakse koos laenu põhiosadega ka intressid, mille suuruseks on kokku lepitud kuni 4,5%.

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tartu mnt 60a, Tallinn arendus	894 709	818 498
Jaama 52, Tartu arendus	554 282	453 102
Tallinna Äripark arendus	2 422 053	1 529 412
Pelgulinna Tervisemaja arendus	1 242 969	753 349
Lastekodu 35, Tallinn arendus	891 682	156 227
Mardi 3, Tallinn arendus	96 315	67 547
Kivimurru 14, Tallinn arendus	1 278 996	342 521
Emajõe Ärilinnak arendus	155 765	147 220
Paruni Residentsid arendus	0	2 275 703
Mõtuse 24, Tallinn arendus	0	431 558
Kokku varud	7 536 771	6 975 137

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	293	0	164
Käibemaks	95 213	31 742	124 732	20 750
Üksikisiku tulumaks	0	8 254	0	6 031
Sotsiaalmaks	0	15 376	0	12 636
Kohustuslik kogumispension	0	729	0	692
Töötuskindlustusmaksed	0	933	0	796
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	95 213	57 327	124 732	41 069

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
11065540	Osaühing DOMUS KINNISVARA VAHENDUS	Eesti	kinnisvarabüroode tegevus	100	100
11608420	Paruni Residentsid OÜ	Eesti	hoonestusprojektide arendus	100	100
12831982	COMPET Ehitus OÜ	Eesti	elamute ehitus	100	100
14065954	T60 Residents OÜ	Eesti	hoonestusprojektide arendus	100	100
14136890	ALMEE RESIDENTSID OÜ	Eesti	hoonestusprojektide arendus	100	100
14511678	ITTP OÜ	Eesti	hoonestusprojektide arendus	100	100
14731227	OÜ Domus FND	Eesti	juhtimisalane nõustamine	75	75
16011537	Pelgulinna Tervisemaja OÜ	Eesti	hoonestusprojektide arendus	60	60
16035041	L35 OÜ	Eesti	hoonestusprojektide arendus	100	100
16099816	Mardi 3 OÜ	Eesti	hoonestusprojektide arendus	100	100
16133039	Kivimurru 14 OÜ	Eesti	hoonestusprojektide arendus	50	50
16386349	DK1 Arendus OÜ	Eesti	hoonestusprojektide arendus	100	100
16389098	Emajõe Ärilinnak OÜ	Eesti	hoonestusprojektide arendus	100	100
12055584	Peetrinõmme OÜ	Eesti	hoonestusprojektide arendus	100	0

Aruandeaastal ei omandatud ega müüdud ühtegi tütarettevõtte osa, samuti ei maksnud ükski tütar dividende. Peetrinõmme OÜ sundlõpetati ja kustutati likvideerimismenetlust läbi viimata Harju Maakohtu 30.03.2022 kohtumäärusega äriregistrist.

Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
14711822	Uus Bullerby OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük	20	20
14246265	Sadaüksteist OÜ	Eesti	Valdusfirmade tegevus	20	25

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2021	Omandamine	31.12.2022
Uus Bullerby OÜ	500	0	500
Sadaüksteist OÜ	69 360	17 340	86 700
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	69 860	17 340	87 200

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Maa	Ehitised		Muud materiaalsed põhivarad		
			Transpordivahendid		Ettemaksed	
31.12.2021						
Soetusmaksumus	1 000 000	607 530	12 896	8 000	18 910	1 647 336
Akumuleeritud kulum	0	-7 594	-1 290	-1 166	0	-10 050
Jääkmaksumus	1 000 000	599 936	11 606	6 834	18 910	1 637 286
Ostud ja parendused	0	140 727	0	48 225	-18 910	170 042
Amortisatsioonikulu	0	-44 450	-2 579	-5 222	0	-52 251
31.12.2022						
Soetusmaksumus	1 000 000	748 257	12 896	56 226	0	1 817 379
Akumuleeritud kulum	0	-52 044	-3 869	-6 389	0	-62 302
Jääkmaksumus	1 000 000	696 213	9 027	49 837	0	1 755 077

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenukohustis 1	1 350 000	1 350 000			10,5%	EUR	25.07.2023
Laenukohustis 2	300 000	300 000			9,8%	EUR	25.06.2023
Arenduslaenud	3 965 000	3 965 000			9-10%	EUR	31.12.2023
Laen seotud osapoolelt	413 500	413 500			3-13%	EUR	31.12.2023
Lühiajalised laenud kokku	6 028 500	6 028 500					
Pikaajalised laenud							
Finantsasutus	1 115 260	44 444	1 070 816		3,15%	EUR	10.09.2026
Arenduslaen 1	120 000	0	120 000		8,278%	EUR	15.11.2024
Arenduslaen finantsasutusest	270 798	0	270 798		7,187%	EUR	25.07.2024
Pikaajalised laenud kokku	1 506 058	44 444	1 461 614				
Laenukohustised kokku	7 534 558	6 072 944	1 461 614				

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenukohustis 1	1 295 000	1 295 000			10,5%	EUR	25.07.2022
Laenukohustis 2	300 000	300 000			9,8%	EUR	25.06.2022
Laen seotud osapoolelt	336 020	336 020			3-13%	EUR	31.12.2022
Lühiajalised laenud kokku	1 931 020	1 931 020					
Pikaajalised laenud							
Finantsasutus	1 157 756	42 777	1 114 979		3,15%	EUR	10.09.2026
Arenduslaenud	4 341 780	3 791 780	550 000		9-10%	EUR	31.12.2023
Pikaajalised laenud kokku	5 499 536	3 834 557	1 664 979				
Kapitalirendikohustised kokku	11 056	7 756	3 300				
Laenukohustised kokku	7 441 612	5 773 333	1 668 279				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Maa	1 000 000	1 000 000
Ehitised	696 213	599 936
Masinaid ja seadmed	0	11 606
Kokku	1 696 213	1 611 542

Finantsasutusest saadud laenu tagatiseks on seatud hüpoteek Luise tn 2 kinnistule: Hüpoteek Luise tn 2, Kesklinna linnaosa, Tallinn (registriosia nr 58001) summas ja järjekord:

1) 2 500 000 kaks miljonit viissada tuhat Eesti krooni;

2) minimaalselt 1 361 221 üks miljon kolmsada kuuskümmend üks tuhat kakssada kaksikümmend üks eurot.

Laenukohustise 1 tagatiseks on 10 kinnistut: Roosivälja tee ja Laanemetsa tee, Soodevahe küla, Rae vald, Harju maakond 75322.

Laenukohustise 2 tagatiseks on kinnistu Jaama tn 52, Tartu linn, Tartu maakond, 51009

Arenduslaenu 1 tagatiseks on seatud hüpoteek summas 4 550 000,00 EUR, kinnistule kinnistusregistri registriosia numbriga 342601 ja asukohaga Lastekodu tn 35, Tallinn, Harju, 10113, Eesti. Kasutamata laenu jääk seisuga 31.12.2022 3 380 000 eurot.

Finantsasutusest saadud laenu tagatiseks on kinnistu kinnistusregistri registriosia nr 26871901, aadress Kivimurru tn 14, Tallinn,

Harju maakond. Hüpoteegi summa: kokku mitte vähem kui 1 589 900,- EUR. Kasutamata laenu jääk seisuga 31.12.2022 878 202 eurot.

Bilansipäeva järgselt on laenukohustis 1 lepingut muudetud kolmel korral: laenu on osaliselt tagasi makstud, osaliselt refinantseeritud ning pikendatud on ka laenu tähtaega. Viimase 31.07.2023 sõlmitud lepingu muudatuse järgselt on laenukohustise 1 saldo 1 087 950 eurot ja laenu tagastamise tähtaeg 25.04.2025.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	607 310	607 310	
Võlad töövõtjatele	77 174	77 174	
Maksuvõlad	57 327	57 327	5
Saadud ettemaksed	12 000	12 000	
Kokku võlad ja ettemaksed	753 811	753 811	
	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	969 588	969 588	
Võlad töövõtjatele	76 110	76 110	
Maksuvõlad	41 069	41 069	5
Saadud ettemaksed	21 310	21 310	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 108 077	1 108 077	

Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 499 826	1 218 278
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	374 957	304 570
Kokku tingimuslikud kohustised	1 874 783	1 522 848

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	11 195	11 195
Osade arv (tk)	3	3
Osaühingul on kolm osa, mis jagunevad osanike vahel järgmiselt: 1. Osaühing IA Properties – osa nimiväärtusega 3 185 eurot (28,45 % OÜ osakapitalist), 49 häält; 2. Raul Reino – osa nimiväärtusega 7 410 eurot (66,19 % OÜ osakapitalist), 114 häält; 3. OÜ Quadrum – osa nimiväärtusega 600 eurot (5,36 % OÜ osakapitalist), 9 häält.		

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	10 524 620	5 229 641
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	10 524 620	5 229 641
Kokku müügitulu	10 524 620	5 229 641
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarabüroode tegevus	3 598 292	3 844 389
Hoonestusprojektide arendus	6 360 105	647 357
Elamute ehitus	534 456	698 858
Juhtimisalane nõustamine	31 767	39 037
Kokku müügitulu	10 524 620	5 229 641

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021
Müügi eesmärgil ostetud teenused	8 568 228	3 798 633
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	8 568 228	3 798 633

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2022	2021
Kontori ülalpidamiskulud ja korrashoid	153 592	162 117
Autokulud	43 874	58 864
Koolituskulud	31 376	15 983
Vastuvõtukulud ja kingitused	34 227	8 291
Raamatupidamine ja audit	17 330	17 500
Telefon, internet ja post	7 372	7 204
Kontorikaubad ja väikevahendid	6 971	3 872
Muud tegevuskulud	131 995	124 760
Kokku mitmesugused tegevuskulud	426 737	398 591

Lisa 16 Tööjõukulud (eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	557 473	450 623
Sotsiaalmaksud	189 409	151 914
Kokku tööjõukulud	746 882	602 537
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	24	23
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	24	22
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	3	3

Lisa 17 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	144 646	120 449
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 500	23 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	148 146	143 449
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	412 900	307 600
Kokku laenukohustised	412 900	307 600
Võlad ja ettemaksed		

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	5 212	15 180
Kokku võlad ja ettemaksed	5 212	15 180

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõttjad	81 500	78 587	39 638	120 449	2 658
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	23 000	0	23 000	0
Kokku antud laenud	81 500	101 587	39 638	143 449	2 658

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõttjad	120 449	24 198	0	144 646	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	23 000	47 400	66 900	3 500	115
Kokku antud laenud	143 449	71 598	66 900	148 146	115

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	317 300	0	9 700	307 600	0
Kokku laenukohustised	317 300	0	9 700	307 600	0

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	307 600	387 600	307 600	387 600	0
Kokku laenukohustised	307 600	387 600	307 600	387 600	0

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Sidusettevõttjad	32 478	17 317
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	553 622	716 278
Kokku müüdid	586 100	733 595

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Sidusettevõtjad	125	86
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	253 097	194 358
Kokku ostetud	253 222	194 444

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	89 159	91 779

Ema- ja tütarettevõtete vahelised saldod ja tehingud on konsolideerimise käigus elimineeritud, mistõttu ei ole neid ka käesolevas lisas välja toodud. Grupi ja teiste seotud osapoolte vaheliste tehingute asjaolud on esitatud allpool. Tehinguteks seotud osapooltega loetakse tehinguid osanikega, juhatuse liikmetega, nende lähisugulastega ja ettevõtetega, milles nad omavad kontrolli või olulist mõju.

Lisa 18 Sündmused pärast aruandekuupäeva

ITTP OÜ on 2023 aastal võõrandanud esimesed kaks kinnistut Tallinna Äripargis:

1. Laanemetsa 1, Soodevahe k, Rae v, kinnistu nr 2487102 hinnaga 665 000 eurot
2. Laanemetsa tee 3, Rae vald hinnaga 610 000 eurot

Lisa 19 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Varad		
Käibevarad		
Raha	57 611	744
Nõuded ja ettemaksed	3 499 662	2 284 889
Kokku käibevarad	3 557 273	2 285 633
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	121 672	106 832
Materiaalsed põhivarad	6 433	6 834
Kokku põhivarad	128 105	113 666
Kokku varad	3 685 378	2 399 299
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	3 447 600	2 202 764
Võlad ja ettemaksed	19 824	16 935
Kokku lühiajalised kohustised	3 467 424	2 219 699
Kokku kohustised	3 467 424	2 219 699
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	11 195	11 195
Ülekurss	58 604	58 604
Kohustuslik reservkapital	1 120	1 120
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	108 680	213 837
Aruandeaasta kasum (kahjum)	38 355	-105 156
Kokku omakapital	217 954	179 600
Kokku kohustised ja omakapital	3 685 378	2 399 299

Lisa 20 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu	157 301	129 944
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-12 223	-640
Mitmesugused tegevuskulud	-12 148	-2 482
Tööjõukulud	-110 949	-60 706
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-400	-367
Olulised käibevara allahindlused	-39 007	-135 000
Muud ärikulud	-300	-2
Kokku ärikasum (-kahjum)	-17 726	-69 253
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-2 500	0
Intressitulud	229 237	41 770
Intressikulud	-170 656	-77 673
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	38 355	-105 156
Aruandeaasta kasum (kahjum)	38 355	-105 156

Lisa 21 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2022	2021
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-17 726	-69 253
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	400	367
Muud korrigeerimised	41 507	0
Kokku korrigeerimised	41 907	367
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	50 897	12 725
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	2 889	1 847
Kokku rahavood äritegevusest	77 967	-54 314
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-2 300
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-17 340	0
Antud laenud	-2 373 000	-1 475 586
Antud laenude tagasimaksed	1 052 100	367 098
Laekunud intressid	103 542	41 770
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 234 698	-1 069 018
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	1 942 600	1 494 794
Saadud laenude tagasimaksed	-557 600	-367 237
Makstud intressid	-171 402	-77 673
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 213 598	1 049 884
Kokku rahavood	56 867	-73 448
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	744	74 192
Raha ja raha ekvivalentide muutus	56 867	-73 448
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	57 611	744

Lisa 22 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	11 195	58 604	1 120	213 836	284 755
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-105 155	-105 155
31.12.2021	11 195	58 604	1 120	108 681	179 600
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	-36 972	-36 972
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	1 591 657	1 591 657
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2021	11 195	58 604	1 120	1 663 366	1 734 285
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	38 354	38 354
31.12.2022	11 195	58 604	1 120	147 035	217 954
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	-34 472	-34 472
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	2 972 667	2 972 667
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2022	11 195	58 604	1 120	3 085 230	3 156 149

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2023

osaühing DOMUS KINNISVARA (registrikood: 10887990) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INGVAR ALLEKAND	Juhatuse liige	15.08.2023
RAUL REINO	Juhatuse liige	15.08.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

osaühing DOMUS KINNISVARA osanikele

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud osaühing DOMUS KINNISVARA ja tema tütaretevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2022 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus” kirjeldatud asjaolude mõjud, kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Kontserni finantsaruanded seisuga 31.12.2022 on esmakordselt konsolideeritud ja auditeeritud.

Konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2021 ja kasumiaruannet nimetatud perioodil lõppenud majandusaasta kohta ei ole vastavalt raamatupidamise seaduse §3 punkt 18 konsolideeritud, mistõttu ei tekkinud vajadust majandusaasta aruannet ka auditeerida. Me ei saanud piisavat kindlust 31.12.2021 aasta jaotamata kasumi, konsolideeritud tulude ja kulude ning rahavoogude kohta, ja selle tulemusena ei ole meil võimalik avaldada arvamust kas ettevõtte raamatupidamise aastaaruande algsaldodes 01. jaanuar 2022 seisuga on vajalik teha muudatusi.

Vastavalt Eesti Finantsaruandluse standardile kinnisvara müüki kajastatakse siis, kui kõik olulised kinnisvaraga seotud riskid ja hüved on kandunud üle müüjalt ostjale ning müüjal puudub kohustus teha kinnisvaraobjekti juures olulisi täiendavaid töid. Kontsern kajastab müügitulu kinnisvara võlaõiguslepingu sõlmimisel. Seisuga 31.12.2022 on müügitulu ja puhaskasum ülehinnatud summas 1 090 tuhat eurot.

Kontsern rahastab arendusprojekte läbi arenduslaenude, mille intress on 9-10%. Arenduslaenudele summas 4 085 tuhat eurot ei arvestata kõigile laenudele tekkepõhiseid intresse, mistõttu seisuga 31.12.2022 intressikulud ja intressivõlad on alahinnatud aruande aastal summas 155 tuhat eurot ja võrdlusperioodil 117 tuhat eurot.

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahkeb oluliselt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Lisaks on meie kohustus avaldada, kas tegevusaruandes esitatud informatsioon on vastavuses kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on eespool toodu osas oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma.

Nagu kirjeldatud eespool osas „Märkusega arvamuse alus”, müügitulu on ülehinnatud ning intressikulud on alahinnatud. Lisaks ei saanud me piisavat kindlust algsaldode osas. Seetõttu ei ole me suutelised tegema järeldust, kas muu informatsioon on selle asjaoluga seoses oluliselt väärkajastatud või mitte.

Juhtkonna kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama grupi 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 grupi likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud 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 konsolideeritud 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 konsolideeritud 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 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 arvamuse avaldamiseks grupi 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 grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu konsolideeritud 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 grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

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/

Kadri Koop

Vandeauditori number 700

OÜ KL Partners

Auditiorettevõtja tegevusloa number 149

Pärnu mnt 20, Tallinn, Harju maakond, 10141

16.08.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing DOMUS KINNISVARA (registrikood: 10887990) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KADRI KOOP	Vandeaudiitor	15.08.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 573 361
Aruandeaasta kasum (kahjum)	301 422
Kokku	1 874 783
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 874 783
Kokku	1 874 783

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm juhtimiselane nõustamine	70221	157301	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