

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Aktsiaselts Domex Group

registrikood: 10649747

postiaadress: Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Vaba tn 19a

postisihthnumber: 50114

telefon: +372 6300950

faks: +372 6300104

e-posti aadress: info@domex-group.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 6 Muud nõuded	12
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 8 Kasutusrent	13
Lisa 9 Laenukohustised	14
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad	15
Lisa 12 Aktsiakapital	16
Lisa 13 Müügitulu	16
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 16 Tööjõukulud	17
Lisa 17 Seotud osapooled	17
Aruande allkirjad	20
Vandeauditori aruanne	21

Tegevusaruanne

AS-i Domex Group 2023. aasta müügitulu oli kokku 82 877 eurot (2022: 110 689 eurot). Müügitulust enamuse moodustas tulu kinnisvara üürimise, käituse või haldusega seotud teenuste osutamisest. Peamised kulud olid seotud ettevõttele kuuluvate ja rendile võetud ruumide halduse ning parendustega.

Ettevõtte ärikahjum oli 353 eurot (2022: ärikasum 5 167 eurot) ning koos neto finantstuludega summas 350 966 eurot (2022: -138 221 eurot) ja tulumaksuga kujunes ettevõtte aruandeaasta puhaskasumiks 379 004 eurot (2022: kahjum 108 054 eurot). Finantstuludest suurima osa 335 606 eurot moodustas tulu sidusettevõtja osaluse väärtuse ümberhindamisest (2022: kulu 142 320 eurot). Ettevõtte juhatusse kuulus 2023. aastal üks liige, kellele töötasu ei makstud. Tööjõukulud olid kokku 9 852 eurot (2022: 9 970 eurot) ning keskmine täisajale taandatud töötajate arv 1 (2022: 1).

Aruandeperioodil AS-i Domex Group majandustegevuses olulisi muutusi ei toimunud, ettevõttele kuuluvad või allüüri eesmärgi rendile võetud büroopinnad ning korterid olid 2023. aastal 90% ulatuses välja renditud.

AS-i Domex Group igapäevane majandustegevus ei ole hooajaline ega tsükliline, kõik müügitulud laekuvad stabiilselt aastaringelt. Samuti ei kaasne ettevõtte tegevusega olulisi keskkonna- või sotsiaalseid mõjusid.

AS-i Domex Group investeerimisportfell moodustab kogu ettevõtte varade mahust 1% (2022: 0,7%) ning ettevõtte kasutab turul kaubeldavatesse väärtipaberitesse investeerimisel professionaalsete nõustajate abi, kes jälgivad igapäevaselt ettevõtte finantsinvesteeringuid. Enamus ettevõtte finantsvarade alusvaluutaks on euro, seega on valuutakursside muutumisega seotud risk minimaalne, samuti ei mõjuta ettevõtte tegevust olulisel määral üldiste intressimäärade muutumine, kuna kõik ettevõtte laenukohustused kannavad fikseeritud intressi. AS-i Domex Group varadest moodustab suurima osa - 96% (2022: 97%), investeering sidusettevõttesse, mis on kajastatud kapitaliosaluse meetodil. Sidusettevõtte osaluse väärtuse langemisega seotud riski on ettevõtte endale teadvustanud, samas puuduvad ettevõttel võimalused selle riski maandamiseks. Sidusettevõtte netovarade langemisel 10 - 20% ulatuses langeb AS-i Domex Group varade väärtus vastavalt 9,6 - 19,2%.

Ettevõtte tegevust iseloomustavad finantsnäitajad on alljärgnevad:

	kasvutempo 2023 / 2022	2023	2022
Bilanss (EUR)			
Käibevara kokku	24,8% / 27,5%	865 181	693 201
Põhivara kokku	-0,3% / -3,2%	20 183 509	20 251 665
Varad kokku	0,5% / -2,4%	21 048 690	20 944 866
Omakapital	1,9% / -2,5%	20 377 556	19 998 552
Omakapitali kordaja (%) (<i>Omakapital / Varad*100</i>)		97%	95%
Kasumiaruanne (EUR)			
Müügitulu	-25,1% / -5,5%	82 877	110 689
Ärikasum	-106,8%/ -70%	-353	5 167
Puhaskasum (-kahjum)		379 004	-108 054
Ärikasumi määr müügitulust (%) (<i>Ärikasum / Müügitulu*100</i>)		-0,4%	4,7%

*Kasvutempo = (aruande perioodi summa - võrdlusperioodi summa) / võrdlusperioodi summa * 100*

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	97 219	134 134	
Finantsinvesteeringud	217 291	153 825	2
Nõuded ja ettemaksed	550 671	405 242	3
Kokku käibevarad	865 181	693 201	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	20 172 796	20 237 190	5
Nõuded ja ettemaksed	10 713	11 059	3
Kinnisvarainvesteeringud	0	3 404	7
Materiaalsed põhivarad	0	12	
Kokku põhivarad	20 183 509	20 251 665	
Kokku varad	21 048 690	20 944 866	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	23 863	23 863	9
Võlad ja ettemaksed	565 645	840 825	10
Kokku lühiajalised kohustised	589 508	864 688	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	81 626	81 626	9
Kokku pikaajalised kohustised	81 626	81 626	
Kokku kohustised	671 134	946 314	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	150 000	150 000	12
Kohustuslik reservkapital	15 978	15 978	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	19 832 574	19 940 628	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	379 004	-108 054	
Kokku omakapital	20 377 556	19 998 552	
Kokku kohustised ja omakapital	21 048 690	20 944 866	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	82 877	110 689	13
Muud äritulud	0	3 500	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-37 727	-38 171	14
Mitmesugused tegevuskulud	-32 230	-28 693	15
Tööjõukulud	-9 852	-9 970	16
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-3 416	-18 786	
Muud ärikulud	-5	-13 402	
Ärikasum (kahjum)	-353	5 167	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	335 606	-142 320	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	28 320	11 205	
Intressitulud	16	4	
Intressikulud	-10 970	-10 970	
Muud finantstulud ja -kulud	-2 006	3 860	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	350 613	-133 054	
Tulumaks	28 391	25 000	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	379 004	-108 054	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS-i DOMEX GROUP 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Ettevõtte on koostanud väikeettevõtja lühendatud aruande.

Vigade korrigeerimine

Käesolevas aruandes on korrigeeritud laenukohustiste saldod 31.12.2022 seisuga. Laenukohustis summas 81 626 on 2022. aasta aruandes ekslikult kajastatud lühiajalise kohustisena. Laenukohustise tähtaeg on 2025. aastal seega kuulub kajastamisele pikaajalise kohustisena. 31.12.2022 andmeid on korrigeeritud bilansis ning lisades nr. 9 ja 17. Kohustiste summa kokku ei muutunud.

Lisarea nimetus	31.12.2022	Muutus	31.12.2022
Lühiajalised kohustised - Laenukohustised	105 489	-81 626	23 863
Kokku lühiajalised kohustised	946 314	-81 626	864 688
Pikaajalised kohustised - Laenukohustised	0	81 626	81 626
Kokku pikaajalised kohustised	0	81 626	81 626

Raha

Raha ja rahalähenditena kajastatakse kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpannga valuutakursid. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle ettevõtte omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab teises ettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava sidusettevõtte kahjumis on võrdne või ületab sidusettevõtte bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Erandiks on olukord, kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama sidusettevõtte kohustusi – sellisel juhul kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone (või osa hoonest), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ja mida ta ei kasuta muus majandustegevuses (kaupade tootmisel või teenuste osutamisel (v.a renditeenused) või halduseesmärkidel).

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi (näiteks notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing saanud aset leida).

Ettevõtte on otsustanud kasutada kinnisvarainvesteeringute edasisel kajastamisel soetusmaksumuse meetodit. Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringut analoogiliselt materiaalse põhivaraga soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Kinnisvarainvesteeringute amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Maad ei amortiseerita ning muude objektide puhul lähtutakse objekti eeldatavast kasulikust elueast (5-10 aastat).

Kinnisvarainvesteeringute parendustega seotud kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja vara bilansis kajastamise kriteeriumitele (sh tõenäoline osalemine tulevikus majandusliku kasu tekitamisel). Kinnisvara-investeeringute jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse perioodikuludes. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objektil vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 eurot.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Põhivara amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrares neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Maad ei amortiseerita.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640**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.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle 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 vastavalt lepingutele või kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Maksustamine**Ettevõtte tulumaks**

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Kehtiv maksumäär on 20% (tasumisele kuuluv maksusumma moodustab 20/80 netoväljamaksest). Alates 2019. aastast rakendub regulaarselt makstavatele dividendidele madalam maksumäär 14% (14/86 netoväljamaksest). Madalam maksumäär kohaldub dividendidele, mille summa moodustab 1/3 eelmisel kolmel majandusaastal jaotatud ja maksustatud netodividendidest. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividendide jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustis tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustis, mis kaasneks juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke;
- sidusettevõtteid;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

				Kokku
	Aktsiad ja osad	Fondiosakud	Võlakirjad	
31.12.2021	126 389	8 987	37 014	172 390
Soetamine	62 819	9 256	7 567	79 642
Müük müügihinnas või lunastamine	-103 169	-1 464	-5 000	-109 633
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	8 639	1 090	-1 688	8 041
Muud	2 933	452	0	3 385
31.12.2022	97 611	18 321	37 893	153 825
Kajastatud õiglasest väärtuses	97 611	18 321	37 893	153 825
Soetamine	56 452	0	34 995	91 447
Müük müügihinnas või lunastamine	-31 161	0	-19 096	-50 257
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	19 446	1 029	4 014	24 489
Muud	-1 954	-259	0	-2 213
31.12.2023	140 394	19 091	57 806	217 291

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	7 071	7 071	0	0
Ostjatelt laekumata arved	9 968	9 968	0	0
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-2 897	-2 897	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	231	231	0	0
Muud nõuded	542 873	542 873	0	0
Dividendinõuded	540 000	540 000	0	0
Viitlaekumised	2 873	2 873	0	0
Ettemaksed	11 209	496	1 728	8 985
Tulevaste perioodide kulud	11 059	346	1 728	8 985
Muud makstud ettemaksed	150	150	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	561 384	550 671	1 728	8 985

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	3 141	3 141	0	0
Ostjatelt laekumata arved	6 038	6 038	0	0
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-2 897	-2 897	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	642	642	0	0
Muud nõuded	401 113	401 113	0	0
Dividendinõuded	400 000	400 000	0	0
Viitlaekumised	1 113	1 113	0	0
Ettemaksed	11 405	346	1 728	9 331
Tulevaste perioodide kulud	11 405	346	1 728	9 331
Kokku nõuded ja ettemaksed	416 301	405 242	1 728	9 331

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	220	0	0	645
Üksikisiku tulumaks	0	80	0	98
Erioodustuse tulumaks	0	55	0	55
Sotsiaalmaks	0	400	0	428
Töötuskindlustusmaksed	0	4	0	5
Ettemaksukonto jääk	11		642	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	231	539	642	1 231

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2023					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
10134061	AS Astri	Eesti	Kinnisvarahaldus	20	20

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon					
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2022	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2023
AS Astri	20 237 190	-400 000	371 606	-36 000	20 172 796
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	20 237 190	-400 000	371 606	-36 000	20 172 796

Sidusettevõtte osalus on kajastatud bilansis kirjel "Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse".

Kasum (kahjum) kapitaliosaluse meetodil ja tulu (kulu) muudest muutustest sidusettevõtja omakapitalis on kajastatud kasumiaruandes kirjel "Kasum (kahjum) sidusettevõtjalt".

Lisa 6 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Dividendinõuded	540 000	540 000	0	0
Viitlaekumised	2 873	2 873	0	0
Kokku muud nõuded	542 873	542 873	0	0

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Dividendinõuded	400 000	400 000	0	0
Viitlaekumised	1 113	1 113	0	0
Kokku muud nõuded	401 113	401 113	0	0

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2021		
Soetusmaksumus	183 500	183 500
Akumuleeritud kulum	-161 746	-161 746
Jääkmaksumus	21 754	21 754
Amortisatsioonikulu	-18 350	-18 350
31.12.2022		
Soetusmaksumus	183 500	183 500
Akumuleeritud kulum	-180 096	-180 096
Jääkmaksumus	3 404	3 404
Amortisatsioonikulu	-3 404	-3 404
31.12.2023		
Soetusmaksumus	183 500	183 500
Akumuleeritud kulum	-183 500	-183 500
Jääkmaksumus	0	0

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	47 947	54 584
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	13 755	23 803

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2023	2022
Kasutusrenditulu	47 947	54 584
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2023	31.12.2022
12 kuu jooksul	5 760	7 028
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	0	3 404
Kokku	0	3 404

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud eraisikutelt	23 863	23 863			0%	EUR	2024
Lühiajalised laenud kokku	23 863	23 863					
Pikaajalised laenud							
Laenud ettevõteltelt	81 626		81 626		4%-6%	EUR	2025
Pikaajalised laenud kokku	81 626		81 626				
Laenukohustised kokku	105 489	23 863	81 626				
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud eraisikutelt	23 863	23 863			0%	EUR	2023
Lühiajalised laenud kokku	23 863	23 863					
Pikaajalised laenud							
Laenud ettevõteltelt	81 626		81 626		4%-6%	EUR	2025
Pikaajalised laenud kokku	81 626		81 626				
Laenukohustised kokku	105 489	23 863	81 626				

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	2 149	2 149	0	0
Maksuvõlad	539	539	0	0
Muud võlad	555 047	555 047	0	0
Intressivõlad	70 527	70 527	0	0
Dividendivõlad	253 565	253 565	0	0
Muud viitvõlad	230 955	230 955	0	0
Saadud ettemaksed	7 910	7 910	0	0
Muud saadud ettemaksed	7 910	7 910	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	565 645	565 645	0	0

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	2 113	2 113	0	0
Maksuvõlad	1 231	1 231	0	0
Muud võlad	830 771	830 771	0	0
Intressivõlad	65 958	65 958	0	0
Dividendivõlad	541 956	541 956	0	0
Muud viitvõlad	222 857	222 857	0	0
Saadud ettemaksed	6 710	6 710	0	0
Muud saadud ettemaksed	6 710	6 710	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	840 825	840 825	0	0

Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	16 249 262	15 866 059
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	3 962 316	3 966 515
Kokku tingimuslikud kohustised	20 211 578	19 832 574

Maksimaalne võimalik dividendide summa ja tulumaksukohustis on arvestatud tulumaksumääraga 20/80 netodividendide summast.

Lisa 12 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Aktsiakapital	150 000	150 000
Aktsiate arv (tk)	250 000	250 000
Aktsiate nimiväärtus	0.60	0.60

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	82 877	110 689
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	82 877	110 689
Kokku müügitulu	82 877	110 689
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	49 646	54 584
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	27 605	55 002
Muu ehitiste viimistlus ja lõpetamine	5 626	1 103
Kokku müügitulu	82 877	110 689

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Tooraine ja materjal	23 213	13 530
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	274	206
Müügi eesmärgil ostetud teenused	8 986	12 306
Energia	3 714	7 907
Elektrienergia	3 714	7 907
Üür ja rent	1 540	4 222
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	37 727	38 171

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2023	2022
Üür ja rent	2 287	2 447
Mitmesugused bürookulud	3 345	3 025
Riiklikud ja kohalikud maksud	232	237
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	2 897
Audiitor- ja raamatupidamiskulud	6 030	4 960
Ehitus- ja remondikulud	3 164	2 191
Juriidilised jm konsultatsioonid	5 200	4 400
Halduskulud	2 678	2 636
Muud	9 294	5 900
Kokku mitmesugused tegevuskulud	32 230	28 693

Lisa 16 Tööjõukulud (eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	5 783	5 871
Sotsiaalmaksud	4 069	4 099
Kokku tööjõukulud	9 852	9 970
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1

Lisa 17 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	TH Valdus OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Sidusettevõtjad	540 000	400 000	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	934	934	
Kokku nõuded ja ettemaksed	540 934	400 934	
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	23 863	23 863	9
Kokku laenukohustised	23 863	23 863	
Võlad ja ettemaksed			

Emaettevõtja	173 438	351 278	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	960	480	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	358 968	408 858	
Kokku võlad ja ettemaksed	533 366	760 616	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	81 626	81 626	9
Kokku laenukohustised	81 626	81 626	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	23 863	0	0	23 863	0	9
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	81 626	0	0	81 626	4 570	9
Kokku laenukohustised	105 489	0	0	105 489	4 570	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	23 863	0	0	23 863	0	9
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	81 626	0	0	81 626	4 570	9
Kokku laenukohustised	105 489	0	0	105 489	4 570	

MÜÜDUD	2023			2022		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	361	2 220	0	0		3 500
Kokku müüdid	361	2 220	0	0		3 500

OSTETUD	2023			2022		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		7 141			6 501	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		1 540			4 222	
Kokku ostetud		8 681			10 723	

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.06.2024

Aktsiaselts Domex Group (registrikood: 10649747) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SILVER HAGE	Juhatuse liige	26.06.2024

Aruande üldkoosoleku kinnitamise staatus

Üldkoosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aktsiaselts Domex Group aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud Aktsiaselts Domex Group (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023 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 31.12.2023 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 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 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 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 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 auditiprotseduuri 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 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 vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori 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/

Ellen Tohvri

Vandeaudiitori number 293

Maire Rooma

Vandeaudiitori number 348

OÜ E-Audit

Audiitorettevõtja tegevusloa number 41

Teguri tn 51, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, 50107

26.06.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts Domex Group (registrikood: 10649747) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ELLEN TOHVRI	Vandeaudiitor	26.06.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	19 832 574
Aruandeaasta kasum (kahjum)	379 004
Kokku	20 211 578
Jaotamine	
Dividendideks	350 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	19 861 578
Kokku	20 211 578

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	49646	59.90%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	27605	33.31%	Ei
Muu ehitiste viimistlus ja lõpetamine	43391	5626	6.79%	Ei