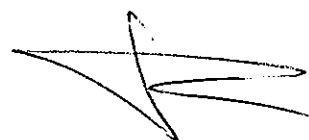


# OÜ OMA GRUPP

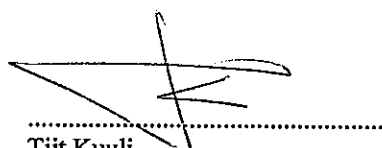
## KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE 2011

|                     |                                                  |
|---------------------|--------------------------------------------------|
| Asukoha aadress:    | Pärnu mnt 105<br>11312 Tallinn<br>Eesti Vabariik |
| Registrikood:       | 10069932                                         |
| Telefon:            | +372 651 0700                                    |
| Faks:               | +372 651 0701                                    |
| E-posti aadress:    | grupp@oma.ee                                     |
| Audiitor:           | Toomas Villems                                   |
| Aruandeaasta algus: | 01.01.2011                                       |
| Aruandeaasta lõpp:  | 31.12.2011                                       |



**Sisukord**

|                                                                                       |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----|
| ETTEVÕTTE LÜHIISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED .....                                     | 3  |
| TEGEVUSARUANNE .....                                                                  | 4  |
| Konsolideeritud kasumiaruanne .....                                                   | 6  |
| Konsolideeritud koondkasumiaruanne .....                                              | 7  |
| Konsolideeritud bilanss .....                                                         | 8  |
| Konsolideeritud rahavoogude aruanne (kaudsel meetodil) .....                          | 10 |
| Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne .....                                    | 11 |
| Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud<br>arvestuspõhimõtted ..... | 12 |
| Lisa 2 Riskide juhtimine.....                                                         | 22 |
| Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud .....                                       | 23 |
| Lisa 4 Muud lühiajalised nõuded .....                                                 | 23 |
| Lisa 5 Töös olevad ehituslepingud .....                                               | 23 |
| Lisa 6 Varud .....                                                                    | 24 |
| Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud .....                                       | 24 |
| Lisa 8 Tütarettevõtjate aktsiad või osad .....                                        | 25 |
| Lisa 9 Sidusettevõtjate aktsiad või osad .....                                        | 25 |
| Lisa 10 Muud pikaajalised nõuded.....                                                 | 27 |
| Lisa 11 Nõuded sidusettevõtjate vastu .....                                           | 28 |
| Lisa 12 Kinnisvarainvesteeringud .....                                                | 28 |
| Lisa 13 Materiaalne põhivara .....                                                    | 30 |
| Lisa 14 Immateriaalne põhivara .....                                                  | 30 |
| Lisa 15 Maksud .....                                                                  | 31 |
| Lisa 16 Laenukohustused .....                                                         | 31 |
| Lisa 17 Kapitalirent.....                                                             | 32 |
| Lisa 18 Kasutusrent.....                                                              | 32 |
| Lisa 19 Muud võlad.....                                                               | 32 |
| Lisa 20 Muud pikaajalised võlad.....                                                  | 33 |
| Lisa 21 Tehingud seotud osapooltega .....                                             | 33 |
| Lisa 22 Osakapital.....                                                               | 34 |
| Lisa 23 Tulumaks .....                                                                | 34 |
| Lisa 24 Müügitulu .....                                                               | 34 |
| Lisa 25 Müüdü toodangu (kaupade, teenuste) kulud.....                                 | 35 |
| Lisa 26 Üldhalduskulud.....                                                           | 35 |
| Lisa 27 Laenu tagatised ja panditud varad .....                                       | 35 |
| Lisa 28 Eraldised .....                                                               | 36 |
| Lisa 29 Tingimuslikud kohustused.....                                                 | 36 |
| Lisa 30 Konsolideerimata finantsaruanded .....                                        | 37 |
| Sõltumatu vandeaudiitori aruanne .....                                                | 42 |
| Kahjumi katmise ettepanek.....                                                        | 44 |
| Juhataja allkiri majandusaasta aruandele.....                                         | 45 |



.....  
Tiit Kuuli  
Juhataja

## ETTEVÕTTE LÜHISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED

OÜ Oma Grupp tegutseb põhiliselt finantsinvestorina omades erinevate, peamiselt ehituse ning kinnisvaraarendusega seotud ettevõtete aktsiad ja osasid. Samuti on OÜ Oma Grupp ise investeerinud kinnisvarasse, mida renditakse välja. Ettevõtte omab läbi investeerimisfirma erinevate börsiettevõtete aktsiad.

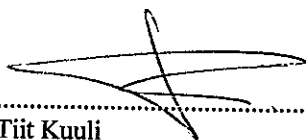
Kontserni ettevõtte AS Oma Ehitaja tegevusvaldkonnad on elamute ja mitteeluhoonete ehitus, hoonestusprojektide arendus ning teenuste osutamine, mille hulka kuuluvad inseneritegevused ning nendega seotud tehniline nõustamine ning äri- ja muu juhtimisalane nõustamine.

Kontserni ettevõtte FCM Grupi AS põhitegevus on sarnaselt emaettevõttele investeerimistegevus. Ettevõtte tegutseb kinnisvaraturul finantsinvestorina. FCM Grupi AS tütarettevõtted tegutsevad kinnisvara rendile andjatena.

Asukoha aadress: OÜ Oma Grupp  
Pärnu mnt 105  
11312 Tallinn  
Eesti Vabariik

Registrikood: 10745422

Telefon: +372 651 0700  
Faks: +372 651 0701  
E-posti aadress: [grupp@oma.ee](mailto:grupp@oma.ee)  
Audiitor: Toomas Villems



.....  
Tiit Kuuli  
Juhataja

## TEGEVUSARUANNE

OÜ Oma Grupp põhitegevus on investeerimistegevus. Ettevõtte tegutseb kinnisvaraturul finantsinvestorina omades erinevate, peamiselt ehituse ning kinnisvaraarendusega tegelevate ettevõtete aktsiad.

Ettevõtte omab finantsinvestorina läbi investeerimisfirma vahenduse erinevate börsiettevõtete aktsiad.

OÜ Oma Grupp omab 67% AS Oma Ehitaja aktsiatest ja 60% FCM Grupi AS aktsiatest.

Kontserni põhitegevus toimub Eestis, väikesemahuline tegevus Lätis toimub läbi tütarettevõtte.

2011. aasta kujunes Eesti majandusele võrreldes Euroopa Liidu teiste liikmesriikidega numbriliste näitajate poolest suhteliselt edukaks. Eesti majanduskasv oli ca 8%, mis oli Euroopa Liidu kõrgemaid. Majanduskasv toimus valdavalt ekspordi arvelt. Ärevust tekitavaks signaaliks oli aga majanduskasvu järsk pidurdumine IV kvartalis, mis sundis analüütikuid korrigeerima prognoose tulevikuks oluliselt väiksemaks. Euroopa (sh Eesti) majanduste arengut 2011. aastal mõjutas kindlasti eurotsoonis valitsenud ebakindel ja segane olukord, mis pidurdas ka kinnisvara- ja ehitussektorit otseselt mõjutavaid investeeringuid.

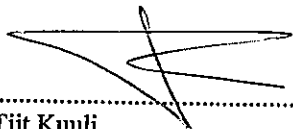
2012. aastal jätkavad emaettevõtte ning tütarettevõtted väljakujunenud tegevusvaldkondades.

Kontserni tütarettevõtte AS Oma Ehitaja jätkab 2012. aastal klientidele projekteerimis/ehitustöövõtu ja ehituse peatöövõtuteenuse pakkumist. Põhitegevus on endiselt seotud hoonete ehitusega. Suureneb kindlasti tähelepanu erahangetele, riigihangete puhul keskendumine rohkem suuremahulistele ja keerukatele projektidele. Tähelepanu all on endiselt otseturundus, kliendisuhed korduvtellijatega ning projekteerimisega ja projektide ettevalmistamisega seotud teenuste aktiivne müük.

Kontserni tütarettevõtte FCM Grupi AS tütarettevõtted jätkavad kinnisvara turul teenuste osutamist. FCM Grupi AS tütarettevõtete kinnisvarainvesteeringud ja kapitalirendi tingimuste kohaselt kajastatavad tehingud on osaliselt finantseeritud pangalaenudega, mille intressimäär on seotud Euriboriga. Kinnisvara rendilepingute ja kapitalirendi maksed muutuvad samuti vastavalt Euriborile, renditasude muutumine on rendilepingutes fikseeritud. Seega ettevõtetele nimetatud muutusega olulist riski ei kaasne.

Kontsernis töötas aruandeperioodi jooksul keskmiselt 46 töötajat. Rangelt jälgiti ettevõtte püsikulude kokkuhoiu programmi. Kokku maksti kontsernis töötajatele 2011. aastal töötasu 897 tuh eurot.

2011. aastal OÜ Oma Grupp uurimis- ja arendustegevuseks väljaminekuid ei teinud, ka järgnevas majandusaastaks ei planeerita nimetatud väljaminekuid.



.....  
Tiit Kuuli  
Juhataja

## OÜ Oma Grupp peamised finantssuhtarvud:

|                              | 2011 | 2010 |
|------------------------------|------|------|
| Ärikasumi marginaal (%)      | -4,6 | 11,3 |
| Puhaskasumi marginaal (%)    | -2,7 | 12,8 |
| Aktivate tootlus aastast (%) | -1,7 | 3,8  |

## Emaettevõtte finantssuhtarvud:

|                                 | 2011 | 2010 |
|---------------------------------|------|------|
| Aktivate tootlus aastast (%)    | 6,9  | 16,6 |
| Omakapitali tootlus aastast (%) | 7,3  | 18,3 |
| Omakapitali määr (%)            | 94,1 | 95,2 |

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Ärikasumi marginaal (%) = ärikasum/müügitulu \* 100

Puhaskasumi marginaal (%) = puhaskasum/müügitulu \* 100

Aktivate tootlus aastast (%) = puhaskasum/ perioodi keskmised aktivad \* 100

Omakapitali tootlus aastast (%) = puhaskasum/ perioodi keskmine omakapital \* 100

Omakapitali määr (%) = omakapital/ koguaaktivad \* 100



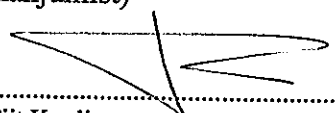
Tiit Kuuli  
Juhataja

## RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

**Konsolideeritud kasumiaruanne**

tuhandetes eurodes

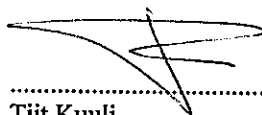
|                                                                 | <b>Lisa nr.</b> | <b>2011</b>     | <b>2010</b>  |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|--------------|
| Müügitulu                                                       | 24              | 24 723          | 13 658       |
| Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu                       | 25              | (23 285)        | (11 411)     |
| <b>Brutokasum</b>                                               |                 | <b>1 438</b>    | <b>2 247</b> |
| Turustuskulud                                                   |                 | (168)           | (163)        |
| Üldhalduskulud                                                  | 26              | (1 295)         | (1 328)      |
| Muud äritulud                                                   | 12              | 27              | 865          |
| Muud ärikulud                                                   | 12              | (1 145)         | (80)         |
| <b>Ärikasum (-kahjum)</b>                                       |                 | <b>( 1 143)</b> | <b>1 539</b> |
| <b>Finantstulud ja - kulud</b>                                  |                 |                 |              |
| Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt   | 9               | 570             | 194          |
| Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt   | 8               | (168)           | 0            |
| Finantstulud ja -kulud muudelt pikaajalistelt investeeringutelt |                 | 0               | 9            |
| Intressikulud                                                   |                 | (1 126)         | (989)        |
| Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest                          |                 | 1               | (2)          |
| Muud finantstulud                                               |                 | 1 192           | 1 203        |
| <b>Kokku finantstulud ja - kulud</b>                            |                 | <b>469</b>      | <b>415</b>   |
| <b>Kasum (kahjum) enne maksustamist</b>                         |                 | <b>(674)</b>    | <b>1 954</b> |
| Tulumaks                                                        | 23              | 0               | (205)        |
| <b>Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)</b>                        |                 | <b>(674)</b>    | <b>1 749</b> |
| Sealhulgas:                                                     |                 |                 |              |
| emaettevõtte omanike osa puhaskasumist (- kahjumist)            |                 | (556)           | 1 095        |
| vähemusomanike osa puhaskasumist (-kahjumist)                   |                 | (118)           | 654          |



.....  
Tiit Kuuli  
Juhataja

**Konsolideeritud koondkasumiaruanne**

| tuhandetes eurodes                                     | Lisa | 2011         | 2010         |
|--------------------------------------------------------|------|--------------|--------------|
| <b>Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)</b>               |      | <b>(674)</b> | <b>1 749</b> |
| <b>Muu koondkasum</b>                                  |      |              |              |
| Realiseerimata kursivahed                              |      | 8            | 0            |
| <b>Aruandeaasta koondkahjum</b>                        |      | <b>(666)</b> | <b>1 749</b> |
| Sealhulgas:                                            |      |              |              |
| emaettevõtte omanike osa koondkasumist<br>(-kahjumist) |      | (551)        | 1 094        |
| vähemusomanike osa koondkasumist<br>(-kahjumist)       |      | (115)        | 655          |

  
.....  
Tiit Kuuli  
Juhataja

**Konsolideeritud bilanss**

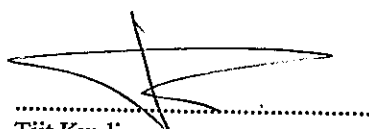
tuhandetes eurodes

**VARAD****Lisa nr. 31.12.2011 31.12.2010 31.12.2009****Käibevara**

|                                    |    |               |               |               |
|------------------------------------|----|---------------|---------------|---------------|
| Raha                               |    | 981           | 3 814         | 2 320         |
| Lühiajalised finantsinvesteeringud | 3  | 375           | 372           | 326           |
| Nõuded ja ettemaksed               |    |               |               |               |
| Nõuded ostjate vastu               |    | 1 962         | 466           | 1 616         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 15 | 19            | 50            | 41            |
| Muud lühiajalised nõuded           | 4  | 849           | 564           | 2 954         |
| Ettemaksed teenuste eest           |    | 95            | 57            | 122           |
| Kokku nõuded ja ettemaksed         |    | 2 925         | 1 136         | 4 733         |
| Varud                              | 6  | 8 021         | 8 222         | 9 153         |
| <b>Käibevara kokku</b>             |    | <b>12 302</b> | <b>13 545</b> | <b>16 532</b> |

**Põhivara**

|                                          |    |               |               |               |
|------------------------------------------|----|---------------|---------------|---------------|
| Pikaajalised finantsinvesteeringud       |    |               |               |               |
| Sidusettevõtjate aktsiad või osad        | 9  | 2 368         | 2 192         | 3 119         |
| Muud aktsiad ja väärtpaberid             | 7  | 456           | 460           | 481           |
| Pikaajalised nõuded                      | 7  | 10 402        | 10 749        | 15 509        |
| Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud |    | 13 226        | 13 401        | 19 109        |
| Kinnisvarainvesteeringud                 | 12 | 9 643         | 13 568        | 12 635        |
| Materiaalne põhivara                     |    |               |               |               |
| Maa                                      | 13 | 0             | 40            | 198           |
| Muu materiaalne põhivara                 | 13 | 12            | 20            | 37            |
| (jääkmaksumuses)                         |    |               |               |               |
| Kokku materiaalne põhivara               |    | 12            | 60            | 234           |
| Immateriaalne põhivara                   | 14 | 20            | 5             | 10            |
| Pikaajalised ettemaksed varude eest      | 6  | 2 354         | 2 297         | 0             |
| <b>Põhivara kokku</b>                    |    | <b>25 255</b> | <b>29 330</b> | <b>31 989</b> |

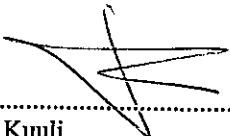
**VARAD KOKKU****37 557 42 875 48 521**


.....  
Tiit Kuuli  
Juhataja

| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL</b>       |    | <b>31.12.2011</b> | <b>31.12.2010</b> | <b>31.12.2009</b> |
|---------------------------------------|----|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Kohustused</b>                     |    |                   |                   |                   |
| <b>Lühiajalised kohustused</b>        |    |                   |                   |                   |
| Laenukohustused                       | 16 | 1 797             | 2 036             | 1 478             |
| Võlad ja ettemaksed                   |    |                   |                   |                   |
| Võlad tarnijatele                     |    | 1 630             | 495               | 650               |
| Võlad töövõtjatele                    |    | 48                | 36                | 46                |
| Maksuvõlad                            | 15 | 389               | 354               | 234               |
| Muud võlad                            | 19 | 660               | 987               | 1 137             |
| Saadud ettemaksed                     |    | 606               | 18                | 1 394             |
| Kokku võlad ja ettemaksed             |    | 3 333             | 1 890             | 3 462             |
| Lühiajalised eraldised                | 28 | 170               | 544               | 327               |
| <b>Lühiajalised kohustused kokku</b>  |    | <b>5 300</b>      | <b>4 470</b>      | <b>5 266</b>      |
| <b>Pikaajalised kohustused</b>        |    |                   |                   |                   |
| Pikaajalised laenukohustused          | 16 | 18 894            | 23 754            | 29 635            |
| Muud pikaajalised võlad               | 20 | 92                | 219               | 283               |
| Pikaajalised eraldised                | 28 | 65                | 177               | 170               |
| <b>Pikaajalised kohustused kokku</b>  |    | <b>19 051</b>     | <b>24 150</b>     | <b>30 088</b>     |
| <b>Kohustused kokku</b>               |    | <b>24 351</b>     | <b>28 620</b>     | <b>35 354</b>     |
| <b>Omakapital</b>                     |    |                   |                   |                   |
| Vähemusosalus                         |    | 4 450             | 4 429             | 4 085             |
| Osakapital nimiväärtuses              | 22 | 3                 | 3                 | 3                 |
| Muud reservid                         |    | 2                 | (3)               | (3)               |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum   |    | 9 303             | 8 733             | 9 315             |
| Aruandeaasta koondkasum (-kahjum)     |    | (552)             | 1 094             | (233)             |
| <b>Omakapital kokku</b>               |    | <b>13 206</b>     | <b>14 256</b>     | <b>13 167</b>     |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b> |    | <b>37 557</b>     | <b>42 876</b>     | <b>48 521</b>     |

**Konsolideeritud rahavoogude aruanne (kaudsel meetodil)**

| tuhandetes eurodes                                    | Lisa nr. | 2011           | 2010           |
|-------------------------------------------------------|----------|----------------|----------------|
| Rahavood äritegevusest                                |          |                |                |
| <b>Ärikasum (-kahjum)</b>                             |          | <b>(1 143)</b> | <b>1 539</b>   |
| Korrigeerimised:                                      |          |                |                |
| Põhivara kulum                                        | 12,13,14 | 218            | 250            |
| Vara väärtuse muutus                                  | 12       | 1 142          | (647)          |
| Põhivara maha kandmine                                |          | 1              | 0              |
| Varude allahindlus                                    | 6        | 0              | 374            |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     |          | (1 694)        | 4 416          |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus |          | 3 655          | (1 431)        |
| Varude muutus                                         |          | 311            | 557            |
| Makstud intressid                                     |          | (1 126)        | (1 002)        |
| Makstud tulumaks                                      |          | (172)          | (96)           |
| Saadud kapitalirendi maksed                           | 17       | 301            | 876            |
| Saadud kapitalirendi intressid                        | 17       | 458            | 758            |
| Valuutakursi kahjum                                   |          | 0              | (2)            |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   |          | <b>1 951</b>   | <b>5 590</b>   |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>               |          |                |                |
| Põhivara ja kinnisvarainvesteeringute soetus          | 12,13,14 | (29)           | (517)          |
| Materiaalse põhivara müük                             |          | 3              | 162            |
| Sidusettevõtete soetus                                | 9        | 0              | (339)          |
| Muude finantsinvesteeringute soetus                   |          | (23)           | 0              |
| Muude finantsinvesteeringute müük                     |          | 0              | 12             |
| Antud laenud                                          | 10       | (13)           | ( 259)         |
| Antud laenude tagasimaksed                            |          | 0              | 2 359          |
| Saadud dividendid                                     | 9        | 394            | 175            |
| Saadud intressid                                      |          | 659            | 384            |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>         |          | <b>991</b>     | <b>1 977</b>   |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>              |          |                |                |
| Saadud laenude tagasimaksed                           |          | (5 280)        | (5 287)        |
| Arvelduskrediidi muutus                               |          | 0              | (18)           |
| Makstud dividendid                                    | 23       | (495)          | (768)          |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        |          | <b>(5 775)</b> | <b>(6 073)</b> |
| <b>Rahavood kokku</b>                                 |          | <b>(2 833)</b> | <b>1 494</b>   |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              |          | <b>(2 833)</b> | <b>1 494</b>   |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses            |          | 3 814          | 2 320          |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus              |          | 981            | 3 814          |

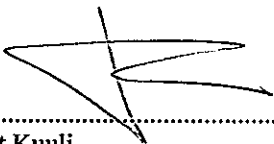


.....  
Tiit Kuuli  
Juhataja

**Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne**

| tuhandetes eurodes                               | Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital |                    |                 |              |                 | Kokku         |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------|-----------------|--------------|-----------------|---------------|
|                                                  | Osa-kapital                              | Real-ta kursivahed | Jaotamata kasum | Kokku        | Vähe mus-osalus |               |
| <b>Saldo 31.12.2009</b>                          | <b>3</b>                                 | <b>(3)</b>         | <b>8 779</b>    | <b>8 779</b> | <b>3 882</b>    | <b>12 661</b> |
| Arvestuspõhimõtete muutuste mõju                 | 0                                        | 0                  | 303             | 303          | 203             | 506           |
| <b>Korrigeeritud saldo 31.12.2009</b>            | <b>3</b>                                 | <b>(3)</b>         | <b>9 082</b>    | <b>9 082</b> | <b>4 085</b>    | <b>13 167</b> |
| Aruandeperioodi koondkasum                       | 0                                        | 0                  | 1 095           | 1 095        | 654             | 1 749         |
| Välja kuulutatud dividendid                      | 0                                        | 0                  | (350)           | (350)        | (310)           | (660)         |
| <b>Saldo 31.12.2010</b>                          | <b>3</b>                                 | <b>(3)</b>         | <b>9 827</b>    | <b>9 827</b> | <b>4 429</b>    | <b>14 256</b> |
| Aruandeperioodi koondkasum                       | 0                                        | 5                  | (556)           | (551)        | (115)           | (666)         |
| Välja kuulutatud dividendid                      | 0                                        | 0                  | (337)           | (337)        | (158)           | (495)         |
| Muutused tütarettevõtte omakapitalis ja osaluses | 0                                        | 0                  | (183)           | (183)        | 294             | 111           |
| <b>Saldo 31.12.2011</b>                          | <b>3</b>                                 | <b>2</b>           | <b>8 751</b>    | <b>8 756</b> | <b>4 450</b>    | <b>13 206</b> |

Täpsem informatsioon osakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on toodud lisas 22.



.....  
Tiit Kuuli  
Juhataja

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

#### Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

OÜ Oma Grupp 2011. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes eurodes.

OÜ Oma Grupp kontserni koosseisu kuuluvad AS Oma Ehitaja (osalus 67%) ja FCM Grupi AS (osalus 60%) koos oma tütaretevõtetega.

#### Esitusviisi ja arvestuspõhimõtete muudatused

##### Muudatus arvestus- ja esitusvaluutas

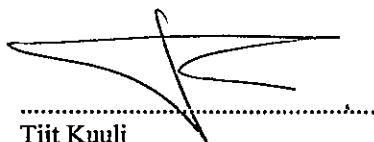
1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on OÜ Oma Grupp arvestusvaluutaks alates 1. jaanuarist 2011 euro. Muutus arvestusvaluutas on kajastatud edasiulatuvalt. Seisuga 1. jaanuar 2011 on emaettevõtte ja tema tütaretevõtted teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro.

2011. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Aruandes esitatud võrdlusandmed on Eesti kroonidest eurodesse ümber arvestatud üleminekukursiga 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

##### Arvestuspõhimõtete muudatus

Alates 01.01.2011 on kontsernis rakendatud kinnisvarainvesteeringute kajastamisel nii õiglase väärtuse kui soetusmaksumuse meetodit. Üleminekut soetusmaksumuse meetodilt õiglase väärtuse meetodile on kasutatud juhtudel, kus viimane meetod annab objektiivsemat informatsiooni aruande kasutajatele.

Eelmise perioodi algsaldosid mõjutava arvestuspõhimõtete tagasiulatuval muutmisel on ettevõtte esitanud lisaks eelmise perioodi lõppbilansile ka eelmise perioodi algbilansi lähtudes uutest arvestuspõhimõtetest.



.....  
Tiit Kuuli  
Juhataja

Arvestuspõhimõtete muutmise mõju on esitatud alljärgnevas tabelis:

|                                                  | Saldo 2010.a<br>aastaaruandes | Muudatuse<br>mõju | Muudetud saldo<br>2011.a.<br>aastaaruandes |
|--------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------|--------------------------------------------|
| <b>Mõju bilansile seisuga 1.1.2010</b>           |                               |                   |                                            |
| Kinnisvarainvesteeringud                         | 12 129                        | 506               | 12 635                                     |
| <b>Netomõju omakapitalile, sh:</b>               |                               |                   |                                            |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum emaettevõtte | 9 009                         | 303               | 9 312                                      |
| Vähemusosalus                                    | 3 883                         | 203               | 4 085                                      |
| <b>Mõju bilansile seisuga 31.12.2010</b>         |                               |                   |                                            |
| Kinnisvarainvesteeringud                         | 12 362                        | 1 206             | 13 568                                     |
| <b>Netomõju omakapitalile, sh:</b>               |                               |                   |                                            |
| Aruandeaasta kasum                               | 1 049                         | 700               | 1 749                                      |
| <b>Mõju kasumiaruandele 2010.a</b>               |                               |                   |                                            |
| Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu         | 11 463                        | 52                | 11 411                                     |
| Muud äritulud                                    | 145                           | 720               | 865                                        |
| Muud ärikulud                                    | (9)                           | (72)              | (81)                                       |
| <b>Kokku mõju kasumiaruandele</b>                |                               | 700               |                                            |
| <b>Mõju rahavoogude aruandele 2010.a</b>         |                               |                   |                                            |
| Ärikasum                                         | 839                           | 700               | 1 539                                      |
| Põhivara kulum                                   | 302                           | (52)              | 250                                        |
| Vara väärtuse muutus                             | 0                             | (648)             | (648)                                      |

### Konsolideerimise põhimõtted

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emaettevõtja kontrolli all olevate tütarettevõtjate (välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud tütarettevõtjad) finantsnäitajad. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Vähemusosa emaettevõtja kontrolli all olevate ettevõtjate tulemuses ja omakapitalis on konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eraldi emaettevõtte omanikele kuuluvast omakapitalist ning konsolideeritud kasumiaruandes eraldi kirjel.

2011. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad OÜ Oma Grupp (emaettevõtja) ning tema tütarettevõtjate Oma Ehitaja ja FCM Grupi AS finantsnäitajad. Mõlemad OÜ Oma Grupp tütarettevõtted on koostanud aruandeperioodi kohta konsolideeritud aastaaruande.

Vajadusel on tütarettevõtete arvestuspõhimõtteid muudetud vastavaks kontserni arvestuspõhimõtetele.

Emaettevõtja konsolideerimata aruannetes, mis on esitatud konsolideeritud aastaaruande lisades, kajastatakse investeeringuid tütar- ja sidusettevõtjatesse soetusmaksumuses (miinus vajadusel allahindlused).

### Tütarettevõtjad

Tütarettevõtjateks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtjal on kontroll. Tütarettevõtjat loetakse emaettevõtja kontrolli all olevaks, kui emaettevõtja omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat.

Tiit Kuuli  
Juhataja

Kui emaettevõtja omandas või loovutas perioodi jooksul ettevõtja üle kontrolli, on vastav tütarettevõtja konsolideeritud alates selle omandamise kuupäevast kuni müügikuupäevani.

Tütarettevõtja soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtja varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (s.o omandatud netovara) arvele nende õiglasest väärtusest ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena (vt arvestuspõhimõtet Firmaväärtus).

#### **Sidusettevõtjad**

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

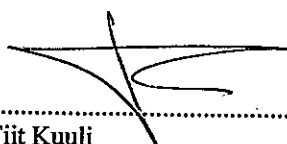
Investeeringud sidusettevõtjatesse kajastatakse bilansis kapitaliosaluse meetodil. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis (nii muutused sidusettevõtja kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel), omandamisel tekkinud firmaväärtuse võimalike allahindlustega ning omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega.

Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt ettevõtja osaluse suurusle. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

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

Osalust omandatud sidusettevõtja varades ja kohustustes ning omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse bilansis netosummana real „Sidusettevõtjate aktsiad või osad“.

Tütar- ja sidusettevõtjate puhul, mis juba soetamishetkel vastavad müügioteel põhivara kriteeriumitele (st. väga tõenäoliselt müüakse 12 kuu jooksul alates soetamishetkest), kajastatakse omandatud tütarettevõtjate varad konsolideeritud bilansis eraldi kirjel „Müügioteel põhivarad“ ning kohustused eraldi kirjel „Müügioteel põhivaradega seotud kohustused“ (möödetuna kas nende õiglasest väärtusest, millest on maha arvatud müügikulutused, või bilansilises väärtuses, olenevalt kumb on madalam); omandatud sidusettevõtjad kajastatakse kas nende õiglasest väärtusest, millest on maha arvatud müügikulutused, või bilansilises väärtuses, olenevalt kumb on madalam.



.....  
Tiit Kuuli  
Juhataja

**Finantsvarad**

Kontsernil on järgmised finantsvarad: raha ja ekvivalendid (vt lõik arvestuspõhimõtetes), nõuded ostjate vastu (vt lõik arvestuspõhimõtetes) ja muud nõuded, ning pikaajalised finantsinvesteeringud, mis on seotud sidusettevõtjatega.

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval (s.t päeval, mil kontsern võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks).

Raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekavas 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.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni (diskonteerituna antud finantsvara esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga).

Juhul, kui eelnevalt alla hinnatud korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade väärtus järgnevatel perioodidel taas tõuseb, tühistatakse varasem allahindlus kuni summani, mis on madalam (1) finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtusest ja (2) bilansilisest jääkväärtusest korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil juhul, kui allahindlust ei oleks eelnevalt toimunud. Allahindluste tühistamisi kajastatakse kasumiaruandes.

Pikaajalisi finantsinvesteeringuid, mis on seotud sidusettevõtjatega kajastatakse kapitaliosaluse meetodil (vt arvestuspõhimõtted „Sidusettevõtjad”).

**Raha ja raha ekvivalendid**

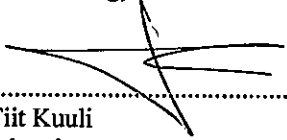
Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (va. arvelduskrediit) pankades ja kergesti realiseeritavaid väärtpabereid.

**Nõuded ostjate vastu**

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtjate vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Vajadust allahindluseks hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest.

**Faktooring**

Faktooring on nõuete üleandmine (müük), kus sõltuvalt faktooringlepingu tingimustest on ostjal õigus teatud aja jooksul nõue müüjale tagasi müüa (regressiõigusega faktooring) või tagasimüügi õigus puudub ning kõik nõudega seotud riskid ja tulud lähevad sisuliselt üle müüjalt ostjale (regressiõiguseta faktooring).

  
.....  
Tiit Kuuli  
Juhataja

Juhul, kui nõude müüjal säilib nõude tagasiostukohustus, kajastatakse tehingut kui finantseerimistehingut (st. nõude tagatisel võetud laenu), mitte kui müüki. Nõuet ei loeta faktooringu tagajärjel müüduks, vaid see kajastatakse bilansis seni, kuni nõue on laekunud või regressiõigus aegunud. Faktooringtehingust tekkinud faktooringkohustust kajastatakse analoogiliselt muudele laenukohustustele.

Juhul, kui tagasiostukohustust ei ole ning kontroll nõude ja temaga seotud riskide ja tulude üle läheb üle ostjale, kajastatakse tehingut nõude müügina. Kulu nõuete müügist kajastatakse kas finantskuluna (analoogiliselt intressikulule) või nõuete allahindluse kuluna, sõltuvalt sellest, kas faktooringtehing tehti rahavoogude juhtimise või krediidiriski maandamise eesmärgil.

#### **Varud**

Varudena kajastatakse edasimüümise eesmärgil soetatud varad (kinnistud) ning kulutused pooleli olevatele kinnisvaraarenduse projektidele, mida kontserni ettevõtted ise ehitavad edasimüümise eesmärgil. Viimasel juhul ettevõttel puudub ehitus- või müügileping kolmanda osapoolega.

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest kulutustest, mis on otseselt vajalikud nende soetamiseks.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Valmistoodangu ja lõpetamata toodangu soetusmaksumus koosneb otsestest kuludest, tootmise üldkulust ja projekti finantseerimise kuludest. Valmistoodanguna käsitletakse kasutusloa saanud müümata korteriomandeid.

#### **Materiaalne põhivara**

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega üle 191 euro.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalse põhivarana on bilansis kajastatud maa, hooned ja muud pikaajalise kasutusega varad jääkväärtuses, mis koosneb soetusmaksumusest, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et kontsern saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuluseid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Piiramatu kasutuseaga objekte (maa) ei amortiseerita. Muudelt põhivaradelt arvestatakse kulumit, kasutades lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine. Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

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.

Kasulike eluigade vahemikud, mida kasutatakse kontori sisseseade ja IT-seadmete amortiseerimisel on vahemikus 3 kuni 5 aastat.

**Immateriaalne põhivara**

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Määramata kasuliku elueaga immateriaalseid põhivarasid (äriühenduse käigus tekkinud firmaväärtus) ei amortiseerita, kuid nende väärtuse kontrollimiseks viiakse igal bilansipäeval läbi väärtuse test ning juhul kui nende kaetav väärtus osutub väiksemaks bilansilisest jääkmaksumusest, hinnatakse vara alla kaetava väärtuseni (vt ka arvestuspõhimõtet Varade väärtuse langus).

Määratud kasuliku elueaga immateriaalseid põhivarasid amortiseeritakse üldjuhul 3–5 aasta jooksul, kasutades lineaarset arvestusmeetodit. Muudel juhtudel, kui summa on ebaoluline, kajastatakse kasumiaruandes kuluna nende tekkimise perioodil ning bilansis arvele ei võeta.

**Firmaväärtus**

Firmaväärtus on positiivne vahe äriühenduse käigus omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahel, peegeldades seda osa soetusmaksumusest, mis tasuti omandatud ettevõtte selliste varade eest, mida ei ole võimalik eristada ja eraldi arvele võtta. Omandamise kuupäeval kajastatakse firmaväärtus selle soetusmaksumuses immateriaalse varana.

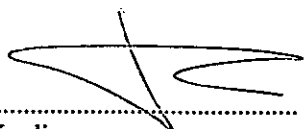
Edasisel kajastamisel mõõdetakse firmaväärtust tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Äriühendusest tekkinud firmaväärtust ei amortiseerita. Selle asemel viiakse kord aastas (või tihedamini, kui mõni sündmus või asjaolude muutus viitab, et firmaväärtuse väärtus võib olla langenud) läbi vara väärtuse languse test. Firmaväärtus hinnatakse alla tema kaetavale väärtusele, juhul kui see on väiksem bilansilisest jääkmaksumusest.

**Negatiivne firmaväärtus** on negatiivne vahe omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahel. Negatiivne firmaväärtus kajastatakse selle tekkimisel kasumiaruandes tuluna.

**Kinnisvarainvesteeringud**

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses või soetusmaksumuses miinus akumulieeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest.

Õiglase väärtuse meetodil kajastades kasutatakse diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjel "Muud äritulud"/"Muud ärikulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.



.....  
Tiit Kuuli  
Juhataja

Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel arvestatakse amortisatsiooni lineaarsel meetodil. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäärade vahemik on 3-10% aastas.

Hilisemad kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektile vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

#### **Varade väärtuse langus**

Piiramatu kasuliku elueaga vara (nii materiaalne põhivara (maa) kui immateriaalne põhivara (firmaväärtus)) ei amortiseerita vaid kontrollitakse kord aastas vara väärtuse langust, võrreldes vara bilansilist maksumust kaetava väärtusega.

Amortiseeritavate varade puhul hinnatakse vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega.

Väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse summas mille võrra vara bilansiline maksumus ületab selle kaetava väärtuse. Vara kaetav väärtus on vara õiglase väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või selle kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Vara väärtuse languse hindamise eesmärgil hinnatakse kaetavat väärtust kas üksiku varaobjekti või väikseima võimaliku varade grupi kohta, mille jaoks on võimalik rahavoogusid eristada.

Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud (v.a firmaväärtus, mille allahindlusi ei tühistata). Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes põhivara allahindluse kulu vähendamisena.

#### **Kapitali- ja kasutusrendid**

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

#### **Kontsern kui rendileandja**

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas (võrdub saadaolevate rendimaksete nüüdisväärtusega, pluss renditava vara garanteerimata jääkväärtus rendiperioodi lõpuks). Rentnikult saadavad rendimaksed jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks. Finantstulu jagatakse rendiperioodile arvestusega, et rendileandja tulususe määr on igal ajahetkel kapitalirendi netoinvesteeringu jäägi

suhtes sama. Rendilepingute sõlmimisega kaasnevad esmased otsekulutused (komisjonitasud ja notaritasud), mis jäävad rendileandja kanda, võetakse arvesse rendi sisemise intressimäära ja kapitalirendinõude arvestusel ning kajastatakse tulu vähendusena rendiperioodi jooksul.

#### Kontsern kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses. Rendimaksed jaotatakse intressikuluks ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Rendimaksete kohustus ilma intressita on kajastatud kohustuste hulgas, vastavalt rendimaksete tähtajale. Rendimaksete intressiosa kajastatakse kasumiaruandes intressikuluna. Kapitalirendi tingimustel soetatud põhivara amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

#### **Finantskohustused**

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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

#### **Eraldised ja tingimuslikud kohustused**

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolele.

#### Garantiieraldis

Ehituslepingutest tulenevate garantiikohustuste täitmiseks moodustatakse projekti lõppedes eraldis mahus 0,1-0,3% projekti maksumusest sõltuvalt garantiiriskide suurusest.

#### Tulemustasude eraldis

Ettevõttes kehtiva motivatsioonisüsteemi alusel tulemustasude väljamaksmiseks juhtkonnale ja projektimeeskondadesse mittekuuluvatele töötajatele moodustatakse aastaaruande koostamisel tulemustasu eraldis lähtudes aasta majandustulemusest ja juhatuse poolt kehtestatud tulemustasu määra.

Projektimeeskonna tulemustasu osas, mille väljamaksmine toimub pikema perioodi jooksul või projekti garantiiperioodi lõpus, moodustatakse tulemustasu eraldis projekti lõppedes. Eraldise suurus sõltub konkreetse projekti tulemusest ja kehtestatud tulemustasu määra ning diskonteerimise mõjust.

Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine on vähemtõenäoline kui mitterealiseerumine või millega kaasnevate kulutuste suurust ei

ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

#### Kahjumliku ehitusprojekti eraldis

Ehituslepingutest eeldatavalt tulenev kahjum tuleb kajastada kohehelt kuluna. Kahjumlike ehituslepingute katteks moodustatakse eraldis vastavalt lõpuleviimata ehituslepingute osadele (vt arvestuspõhimõtted „Tulu kajastamine ehituslepingutest“).

#### **Ettevõtte tulumaks**

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena 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 kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamisüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

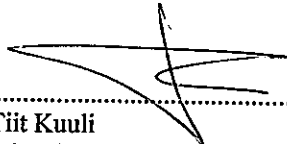
Tulumaksuvarad ja -kohustused ning tulumaksukulud ja -tulud liigitatakse realiseerunud (tasumisele kuuluvaks) tulumaksuks ja edasilükkunud tulumaksuks. Tasumisele kuuluv tulumaks esitatakse lühiajalise varana või kohustusena ning edasilükkunud tulumaks pikaajalise varana või kohustusena.

Konsolideeritud kasumiaruandes on kajastatud Lätis asuva tütarettevõtja kasumilt arvestatud ettevõtte tulumaksukulu ja edasilükkunud tulumaksukulu või -tulu ning Eestis registreeritud ettevõtete dividendide tulumaksukulu.

#### Välismaised tütarettevõtjad

Lätis on ettevõtte aruandeaasta kasum tulumaksuga maksustatav. Läti Vabariigis maksustatakse ettevõtete kasum 15%-lise tulumaksumääraga.

Välismaiste tütarettevõtjate puhul leitakse edasilükkunud tulumaksuvara või -kohustus kõigi bilansikuupäeval esinevate varade ja kohustuste maksustamisväärtuste ning raamatupidamisväärtuste ajutiste erinevuste vahel. Edasilükkunud tulumaks arvutatakse kehtivate või eeldatavalt kehtivate maksumääradega, mis on rakendatavad nendes perioodides, kui ajutised erinevused või maksukahjumid realiseeruvad. Edasilükkunud tulumaksuvarad ja -kohustused on tasaarveldatud ainult ühe kontserni kuuluva äriühingu piires. Edasilükkunud tulumaksuvara esitatakse bilansis vaid juhul, kui prognoositavas tulevikus on tõenäoline edasilükkunud tulumaksuvaraga võrreldavas suuruses tulumaksukohustuse tekkimine, mida saaks kasutada tasaarveldamiseks.



.....  
Tiit Kuuli  
Juhataja

**Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused**

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta euro (emaettevõtte ja tütarettevõtete arvestusvaluuta on euro (kuni 31. detsembrini 2010 Eesti kroon)). Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid (kuni 31. detsembrini 2010 Eesti Panga valuutakursid). Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa keskpanka (kuni 31. detsembrini 2010 Eesti Panga) valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõõdetakse õiglases väärtuses (õiglase väärtuse meetodil kajastatavad kinnisvarainvesteeringud; bioloogilised varad; lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglase väärtus on usaldusväärselt hinnatav), hinnatakse ümber arvestusvaluutasse, võttes aluseks Euroopa Keskpanka (kuni 31. detsembrini 2010 Eesti Panga) valuutakursid, mis kehtivad õiglase väärtuse määramise päeval. Mitterahalisi välisvaluutas fikseeritud varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (nt ettemaksed, soetusmaksumuse meetodil kajastatavad varud, materiaalne ja immateriaalne põhivara), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid kajastatakse jätkuvalt tehingupäeval kehtinud Euroopa Keskpanka (kuni 31. detsembrini 2010 Eesti Panga) valuutakursi alusel.

**Välismaiste tütarettevõtete finantsnäitajad**

Välismaal asuvate tütarettevõtete ja muude äriüksuste konsolideerimiseks arvestatakse nende aruanded nende arvestusvaluutast ümber emaettevõtte esitlusvaluutasse. Kui välismaise majandusüksuse arvestusvaluuta ei lange emaettevõtte esitlusvaluutaga kokku, siis kasutatakse välisvaluutas koostatud aruannete ümberarvestusel järgmisi valuutakursse:

- (a) kõik vara ja kohustuste kirjed hinnatakse ümber bilansipäeva Euroopa keskpanka (kuni 31. detsembrini 2010 Eesti Panga) kursi alusel;
- (b) tulud ja kulud, muud omakapitali muutused ning rahavood hinnatakse ümber perioodi kaalutud keskmise kursiga.

Aruannete ümberarvestusest tekkinud vahed kajastatakse konsolideeritud bilansis omakapitali kirjel "Realiseerimata kursivahed". Välismaal asuva tütarettevõtte võõrandamisel kajastatakse omakapitali kirjel "Realiseerumata kursivahed" kajastatud summa aruandeaasta kasumi või kahjumina.

**Tulude arvestus**

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel. Intressitulu arvestatakse kasutades efektiivset intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu arvestatakse hetkest, kui ettevõttel tekib dividendi nõudeõigus.

**Tulu kajastamine ehituslepingutest**

Ehitusprojekti tulude ja kulude vastavuse tagamiseks kasutatakse ehitusprojektide kasumiaruandes kajastamisel tööde valmidusastme meetodit. Tööde valmidusaste leitakse projektile bilansipäevani tehtud kulutuste ja projekti kogukulude suhtena.

Projekti tuludena arvestatakse projektile tehtud kulutusi, millele lisatakse projekti eelarveline kasumimarginaal. Ehitusprojektidel, kus bilansipäeval tellijale esitatud vahearvete summa ületab projektile tehtud kulutused ja sellele vastava tuluosa, arvestatakse kasumiaruandes müügitulu vähenemine ja vastav summa kajastatakse bilansis lühiajaliste kohustuste real "Muud võlad" allkirjel "Ehitustööde arvestuslik ettemaks". Ehitusprojektidel, kus tellijale esitatud vahearvete summa on väiksem, kui projektile tehtud kulutused ja sellele vastav tuluosa, arvestatakse kasumiaruandes müügitulu suurenemine ja vastav summa näidatakse bilansis käibevarana real "Muud lühiajalised nõuded" allkirjel "Ehitustööde arvestuslik nõue tellijatele". Kui on selgunud, et projekti eeldatavad kulud ületavad kogusissetuleku, kajastatakse kahjum koheselt ja täies ulatuses kasumiaruandes.

#### Tulu kajastamine kinnisvaraprojektidest

Valminud kinnisvaraobjekti müüakse kas ositi (eramute, korterite, büroopindade vms kaupa) või tervikuna. Müügitulu kajastatakse kui tulu kaupade müügist vastavalt RTJ 10 nõuetele siis, kui olulised omandiga seotud riskid ja hüved on ostjale üle läinud, tasu laekumine on tõenäoline ning tehingu tulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata. Kinnisvara müügil sõlmitakse võõrandaja ja omandaja vahel notariaalselt tõestatud kokkulepe kinnisomandi üleandmiseks ning tehakse sellekohane kanne kinnistusraamatusse.

#### **Kohustuslik reservkapital**

Vastavalt äriseadustikule peab ettevõtte omama reservkapitali, mille suurus on vähemalt 1/10 osakapitalist. Reservi moodustamiseks tuleb igal aastal kuni reservi täitumiseni kanda reservi 1/20 puhaskasumist. Reservist ei ole lubatud teha väljamakseid osanikele, reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks.

## **Lisa 2 Riskide juhtimine**

#### **Krediidirisk**

Krediidirisk väljendab potentsiaalset kahju, mis tekib juhul, kui vastaspool ei suuda täita oma lepingulisi kohustusi. Krediidiriskide vähendamiseks jälgitakse pidevalt klientide maksedistsipliini, ehitustegevuse finantseerimine toimub osaliselt tellijate ettemaksetega. Vabu rahalisi vahendeid hoitakse üldjuhul Swedbank üleöödeposiitides. Juhtkonna hinnangul ei ole kontsernil olulisi krediidiriske.

#### **Intressirisk**

Intressirisk tuleneb intressimäärade muutusest rahaturgudel, mille tulemusena võib tekkida vajadus hinnata ümber ettevõtte finantsvarad ja arvestada finantseerimiskulude kallinemisega tulevikus. Enamus kontserni pangalaenude intressidest on ujuvad ning seotud Euriboriga. Kuna kontserni kapitalistruktuuris on intressikandvate kohustuste osakaal mõõdukas, siis hindab juhtkond intressikeskkonna muutuste mõju kontserni tulemustele väheoluliseks.

#### **Valuutarisk**

Kontserni majandustegevus toimus enamjaolt kontserni ettevõtete asukohamaa valuutades: Eestis eurodes ja Lätis lätides. Läti lati vahetuskurss on fikseeritud euroga (Läti lati kurss on 1 EUR = 0,702804 LVL +/-1%).

#### **Likviidsusrisk**

Ettevõtte likviidsus ehk maksevõime kajastab tema võimet täita tähtaegselt oma maksekohustusi võlausaldajate ees. Seisuga 31.12.2011 oli kontserni lühiajaliste kohustuste kattekordaja (current ratio) 2,3 (31.12.2010: 3,0). Täiendavalt

lühiajalistele käibevahenditele kasutab kontsern rahavoogude paremaks juhtimiseks ning likviidsuse tagamiseks krediitdiasutustelt võetud käibekrediite.

#### Juriidiline risk

Tulenevalt kontserni põhitegevusega seotud lepingute, regulatsioonide ning seaduste erinevast tõlgendusest eksisteerib risk, et mõni tellija, töövõtja või järelevalveorgan hindab ettevõtte tegevust lepinguliste kokkulepete või õigusaktidest tulenevate nõuete järgimisel ettevõttest erinevatel alustel ning vaidlustab ettevõtte tegevuse seaduslikkuse. Kuna hetkel vaidlused puuduvad, siis juhtkonna hinnangul on võimalike täiendavate kohustuste tekkimise risk väike, mistõttu eraldisi pole moodustatud.

### Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

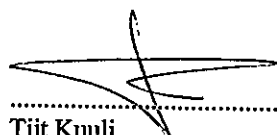
| Väärtpaberite grupp                             | 31.12.2011 | 31.12.2010 |
|-------------------------------------------------|------------|------------|
| Aktsiad raamatupidamislikus väärtuses           | 2          | 2          |
| Investeeringud õiglasel väärtuses               | 373        | 370        |
| <b>Lühiajalised finantsinvesteeringud kokku</b> | <b>375</b> | <b>372</b> |

### Lisa 4 Muud lühiajalised nõuded

|                                              | 31.12.2011 | 31.12.2010 |
|----------------------------------------------|------------|------------|
| Kapitalirendi nõue (Lisa 17)                 | 471        | 351        |
| Nõuded sidusettevõtetele (Lisa 11)           | 0          | 3          |
| Nõuded muudele seotud ettevõtetele (Lisa 21) | 8          | 0          |
| Ehitustööde arvestuslik nõue (Lisa 5)        | 144        | 65         |
| Muud nõuded                                  | 226        | 145        |
| <b>Muud lühiajalised nõuded kokku</b>        | <b>849</b> | <b>564</b> |

### Lisa 5 Töös olevad ehituslepingud

|                                                         | 31.12.2011   | 31.12.2010   |
|---------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Ehituskulud ja neile vastav arvestuslik kasumi osa      | 19 592       | 12 588       |
| Tellijatele esitatud vahearved                          | (18 955)     | (12 605)     |
| Eelmise perioodi mõju                                   | (853)        | (836)        |
| <b>Kokku</b>                                            | <b>(216)</b> | <b>(853)</b> |
| sh ehitustööde arvestuslik nõue tellijatele (Lisa 4)    | 144          | 65           |
| sh ehitustööde arvestuslik tellijate ettemaks (Lisa 19) | (360)        | (918)        |

  
 .....  
 Tiit Kuuli  
 Juhataja

**Lisa 6 Varud**

|                        | 31.12.2011   | 31.12.2010   |
|------------------------|--------------|--------------|
| Materjal               | 0            | 8            |
| Lõpetamata ehitus      | 5 185        | 4 932        |
| Valmistoodang          | 737          | 1 276        |
| Müügiks ostetud kaubad | 2 006        | 2 006        |
| Ettemaksed varude eest | 93           | 0            |
| <b>Varud kokku</b>     | <b>8 021</b> | <b>8 222</b> |

Olulises mahus on varude gruppides „Valmistoodang” ja „Lõpetamata ehitus” kajastatud varad panditud ettevõtte poolt võetud laenude tagamiseks (vt Lisa 23). Pandiga koormamata varude bilansiline väärtus on 504 tuh eurot (31.12.2010: 386 tuh eurot).

Seoses varude neto realiseerimisväärtuse langusega alla soetusmaksumuse on valmistoodangut 2010. aastal alla hinnatud summas 192 tuh eurot ja lõpetamata ehitust summas 182 tuh eurot.

Varude hulgas, kirjel „Müügiks ostetud kaubad“ on kajastatud looduskaitseliste piirangutega alal asuv kinnistu. Looduskaitsealadel asuvatele kinnistutele kehtivad ranged ehituspiirangud ning nende kasutamine arendustegevuseks normaalingimustel võimalik ei ole. Vastavalt Looduskaitseadusele on kaitsealuse kinnisasja omanikul õigus kaitsealal, hoiualal või püsielupaigas asuv kinnisasi, mille sihtotstarbelist kasutamist ala kaitsekord oluliselt piirab, võõrandada riigile harilikule väärtusele vastava tasu eest (§20).

Vastavalt Looduskaitseadusele omandab riik kõnealused kinnistud vastavate menetluste algatamise järjekorras ja vahendite olemasolu korral riigieelarves. Tulenevalt sellest ei ole juhtkonnal võimalik anda hinnangut millise aja jooksul kaitsealune kinnisasi võõrandatakse.

Juhtkonna käsutuses olevate erinevate kinnisvarabüroode poolt koostatud hinnangute alusel katab kinnistu väärtus tema bilansilise väärtuse.

Bilansis real „Pikaajalised ettemaksed varude eest“ on kajastatud maksed Riias asuva kinnistu erastamiseks, arendamiseks ja ehitustegevuse alustamiseks tehtud kulutused. Erastamise eest tasutatakse järeelmaksuga 10 aasta jooksul aastani 2021.

**Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud**

|                                                      | 31.12.2011    | 31.12.2010    |
|------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Sidusettevõtjate aktsiad või osad (Lisa 9)           | 2 368         | 2 192         |
| Pikaajalised nõuded, sealhulgas:                     | 10 402        | 10 749        |
| Pikaajalised nõuded sidusettevõtjate vastu (Lisa 11) | 1 962         | 2 430         |
| Pikaajalised kapitalirendi nõuded (Lisa 17)          | 7 709         | 8 130         |
| Muud pikaajalised nõuded (Lisa 10)                   | 731           | 189           |
| Muud aktsiad ja väärtpaberid, sealhulgas:            | 456           | 460           |
| Võlakirjad                                           | 56            | 60            |
| Muud aktsiad ja osad                                 | 400           | 400           |
| <b>Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku</b>      | <b>13 226</b> | <b>13 401</b> |

Põhivara koosseisus on kajastatud OÜ Vladaja võlakirjad, 2011. aastal omandati täiendavalt võlakirju soetusmaksumuses 2 tuhat eurot. Võlakirjade lunastuspäev on 30.09.2012. Võlakirjad on kajastatud õiglases väärtuses emitendi juhatuse hinnangu kohaselt summas 56 tuhat eurot (31.12.2010: 60 tuhat eurot). Võlakirjade ümberhindluse kulu summas 6 tuhat eurot (2010: 21 tuhat eurot) sisaldub kasumiaruande kirjel „Muud finantstulud ja -kulud”.

Real „Muud aktsiad ja osad” on kajastatud soetusmaksumuses AS Pihlamaa aktsiad (osalus 15%) ja korteriomandiga seotud osak.

## Lisa 8 Tütarettevõtjate aktsiad või osad

2011. aastal omas OÜ Oma Grupp osalust järgmistes tütarettevõtjates:

| Tütarettevõtte | Asukohamaa | Tegevusala                  | Osalus     | Osalus     |
|----------------|------------|-----------------------------|------------|------------|
|                |            |                             | 31.12.2011 | 31.12.2010 |
| FCM Grupi AS   | Eesti      | Investeeringud              | 60%        | 60%        |
| AS Oma Ehitaja | Eesti      | Ehitus ja kinnisvaraarendus | 67%        | 68%        |

2011. aastal toimunud AS Oma Ehitaja aktsiakapitali suurendamise käigus emiteeriti 9 uut lihtaktsiat nimiväärtusega 63.91 eurot (1 000 eesti krooni) ja väljalaskehinnaga 766 639.78 eurot (12 000 000 eesti krooni). OÜ Oma Grupp tasus suunatud emissiooni eest täies ulatuses mitterahalise sissemaksega laenukohustuse tasaarvestamise teel.

2011. aastal müüs OÜ Oma Grupp 60 AS Oma Ehitaja aktsiat nimiväärtuses hinnaga 4 tuhat eurot, aktsiate eest on täies ulatuses tasutud. Nimetatud aktsiate müügiga kaasnes aktsiate soetusmaksumuse kulu summas 110 tuhat eurot. 2011. aastal lõpetati AS Oma Ehitaja vähemusaktsionäridega aktsiaoptsioonid, tehinguga kaasnes kulu summas 62 tuhat eurot. Kõik summad on kajastatud kasumiaruande kirjel „Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt”. Võlg vähemusaktsionäridele seoses aktsiaoptsioonide lõpetamise kokkuleppega on summas 58 tuhat eurot (vt Lisa 19 ja Lisa 21).

2011. aastal vähendati AS Oma Ehitaja aktsiakapitali summas 6 391.16 eurot (100 000 eesti krooni) kustutades aktsiaseltsile kuulunud 100 omaaktsiat nimiväärtusega 63.91 eurot (1 000 eesti krooni). Omaaktsiate kustutamisega ettevõtte omakapital ei muutunud.

Seoses AS Oma Ehitaja aktsiakapitali suurendamisega ja emaettevõtte osaluse muutusega suurenes vähemusosalusele kuuluv osa omakapitalist summas 293 tuhat eurot ning emaettevõtte eelmiste perioodide kahjum suurenes 183 tuhat eurot.

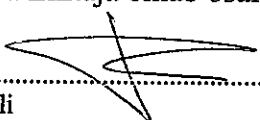
Vt. Lisa 30 Konsolideerimata finantsaruanded/ Omakapitali muutuste aruanne

## Lisa 9 Sidusettevõtjate aktsiad või osad

OÜ Oma Grupp sidusettevõtete aktsiad või osasid ei oma, tütarettevõtete omanduses olevad osalused on toodud allpool.

AS Oma Ehitaja omab osalust järgmistes sidusettevõtetes:

.....  
Tiit Kuuli  
Juhataja



| Asukoht                                     | SIA W<br>Riepas<br>Läti<br>Kinnisvara-<br>arendus | OÜ Pool ja<br>Pool<br>Eesti<br>Kinnisvara-<br>arendus | OÜ Hyper-<br>ficarius<br>Eesti<br>Kinnisvara-<br>arendus | KOKKU   |
|---------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|---------|
| Põhitegevusala<br>Seisuga 31.12.2009        |                                                   |                                                       |                                                          |         |
| Osaluse %                                   | 25                                                | 50                                                    | -                                                        |         |
| Osalus investeerimisobjekti<br>omakapitalis | 1 285                                             | 1                                                     | -                                                        | 1 286   |
| Firmaväärtus                                | 0                                                 | 3                                                     | -                                                        | 3       |
| Osaluse bilansiline väärtus                 | 1 285                                             | 4                                                     | -                                                        | 1 289   |
| <b>Osaluse muutus</b>                       |                                                   |                                                       |                                                          |         |
| Osaluse muutuse %                           | 25                                                | -                                                     | -                                                        |         |
| Reklassifitseerimine                        | (1 285)                                           | -                                                     | -                                                        | (1 285) |
| <b>Omandatud osalus</b>                     |                                                   |                                                       |                                                          |         |
| Omandatud osaluse %                         | -                                                 | -                                                     | 27                                                       |         |
| Omandatud osaluse<br>soetusmaksumus         | -                                                 | -                                                     | 16                                                       | 16      |
| Omandatud netovara õiglane<br>väärtus       | -                                                 | -                                                     | 16                                                       | 16      |
| <b>Seisuga 31.12.2010</b>                   |                                                   |                                                       |                                                          |         |
| Osaluse %                                   | -                                                 | 50                                                    | 27                                                       |         |
| Osalus investeerimisobjekti<br>omakapitalis | -                                                 | 1                                                     | 16                                                       | 17      |
| Firmaväärtus                                | -                                                 | 3                                                     | 0                                                        | 3       |
| Osaluse bilansiline väärtus                 | -                                                 | 4                                                     | 16                                                       | 20      |
| <b>Seisuga 31.12.2011</b>                   |                                                   |                                                       |                                                          |         |
| Osaluse %                                   | -                                                 | 50                                                    | 27                                                       |         |
| Osalus investeerimisobjekti<br>omakapitalis | -                                                 | 1                                                     | 16                                                       | 17      |
| Firmaväärtus                                | -                                                 | 3                                                     | 0                                                        | 3       |
| Osaluse bilansiline väärtus                 | -                                                 | 4                                                     | 16                                                       | 20      |

FCM Grupi AS omab osalust järgmistes sidusettevõtetes:

| Asukoht                                                | AS Papiniidu<br>Projekt<br>Eesti<br>Kinnisvara-<br>rentimine | AS Parston<br>Capital<br>Eesti<br>Kinnisvara-<br>arendus | AS Haapsalu<br>Kuurort<br>Eesti<br>Taastusravi | KOKKU |
|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-------|
| Põhitegevusala<br>Osase % 31.12.2009                   | 50                                                           | 38                                                       | 48                                             |       |
| Osalus investeerimisobjekti<br>omakapitalis 31.12.2009 | 1 440                                                        | 0                                                        | 390                                            | 1 830 |
| Osaluse bilansiline väärtus<br>31.12.2009              | 1 440                                                        | 0                                                        | 390                                            | 1 830 |

.....  
Tiit Kuuli  
Juhataja

|                                                                | AS Papiniidu<br>Projekt | AS Parston<br>Capital | AS Haapsalu<br>Kuurort | KOKKU        |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------|------------------------|--------------|
| <b>Omandatud osalus</b>                                        |                         |                       |                        |              |
| Omandatud osaluse %                                            | -                       | 12                    | -                      |              |
| Omandatud osaluse<br>soetusmaksumus                            | -                       | 3                     | -                      | 3            |
| Omandatud netovara õiglane<br>väärtus                          | -                       | 0                     | -                      | 0            |
| <b>Uute aktsiate emiteerimine</b>                              |                         |                       |                        |              |
| Emiteeritud aktsiate<br>soetusmaksumus                         | -                       | 320                   | -                      | 320          |
| Kapitaliosaluse meetodil<br>arvestatud kasum/(kahjum)          | 402                     | (323)                 | 115                    | 194          |
| Saadud dividendid                                              | (160)                   | 0                     | (15)                   | (175)        |
| <b>Osaluse % 31.12.2010</b>                                    | <b>50</b>               | <b>50</b>             | <b>48</b>              | <b>-</b>     |
| <b>Osalus investeerimisobjekti<br/>omakapitalis 31.12.2010</b> | <b>1 682</b>            | <b>0</b>              | <b>490</b>             | <b>2 172</b> |
| <b>Osaluse bilansiline väärtus<br/>31.12.2010</b>              | <b>1 682</b>            | <b>0</b>              | <b>490</b>             | <b>2 172</b> |
| <br>Kapitaliosaluse meetodil<br>arvestatud kasum               | <br>458                 | <br>0                 | <br>112                | <br>570      |
| Saadud dividendid                                              | (250)                   | 0                     | (144)                  | (394)        |
| <b>Osaluse % 31.12.2011</b>                                    | <b>50</b>               | <b>50</b>             | <b>48</b>              | <b>-</b>     |
| <b>Osalus investeerimisobjekti<br/>omakapitalis 31.12.2011</b> | <b>1 890</b>            | <b>0</b>              | <b>458</b>             | <b>2 348</b> |
| <b>Osaluse bilansiline väärtus<br/>31.12.2011</b>              | <b>1 890</b>            | <b>0</b>              | <b>458</b>             | <b>2 348</b> |

2010. aasta aprillis omandas FCM Grupi AS 48 AS Parston Capital aktsiat (12%), aktsiate eest tasuti vastavalt nende nimiväärtusele 3 tuh eurot.

2010. aastal suurendati AS Parston Capital aktsiakapitali 0,128 tuh euro võrra 2 uue aktsia emiteerimise teel. FCM Grupi AS omandas 1 aktsia nimiväärtusega 0,064 tuh eurot ülekursiga 319 tuh eurot, emissiooni tulemusena FCM Grupi AS osalus ei muutunud.

## Lisa 10 Muud pikaajalised nõuded

|                                  | 31.12.2011 | 31.12.2010 |
|----------------------------------|------------|------------|
| Laenunõuded                      | 731        | 189        |
| <b>Pikaajalised nõuded kokku</b> | <b>731</b> | <b>189</b> |

Seisuga 31.12.2011 on muude pikaajaliste nõuete koosseisus seotud ettevõttele väljastatud laen summas 543 tuh eurot (31.12.2010: 529 tuh eurot, 2010. aasta aruandes kajastatud real "Pikaajalised nõuded sidusettevõtjate vastu"). Laen on antud kinnisvaraprojekti arendamiseks Lätis. Laenu tagastamise tähtaeg on veebruaris 2014. Laenu alusvaluuta on euro, intress fikseeritud 6% aastas. 2011. aastal anti antud laenulepingu raames täiendavat laenu summas 13 tuh eurot (2010: 48 tuh

eurot) ning 2010. aastal tagastati laen summas 320 tuh eurot. 2011. aastal moodustas laenult arvatud intressi summa 32 tuh eurot (2010: 43 tuh eurot). Intressinõue seisuga 31.12.2011 kogusummas 149 tuh eurot (31.10.2010: 117 tuh eurot) on alla hinnatud väärtusele 0 eurot, kuna laekumine järgmisel majandusaastal ei ole reaalne. Laenu põhiosa nõue alla hindamist ei pea juhatus vajalikuks, sest vara kaetava väärtuse test näitab ettevõtte võimet tulevikus nõue rahuldada.

Laen summas 189 tuh eurot (31.12.2010: sama) on väljastatud kinnisvaraobjekti arendamiseks Eestis. Väljastatud laenu intressimäär on 6% aastas. Laen on väljastatud tähtajatult (seotud laenusaja pangalaenuga). Laenu alusvaluuta on euro.

## Lisa 11 Nõuded sidusettevõtjate vastu

|                                            | 31.12.2011   | 31.12.2010   |
|--------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Lühiajalised nõuded</b>                 |              |              |
| Nõuded teenuste eest                       | 0            | 3            |
| <b>Lühiajalised nõuded kokku</b>           | <b>0</b>     | <b>2 430</b> |
| <b>Pikaajalised nõuded</b>                 |              |              |
| Laenunõuded                                | 1 851        | 2 378        |
| Intressinõuded                             | 83           | 52           |
| Nõuded teenuste eest                       | 28           | 0            |
| <b>Pikaajalised nõuded kokku (Lisa 7)</b>  | <b>1 962</b> | <b>2 430</b> |
| <b>Nõuded sidusettevõtjate vastu kokku</b> | <b>1 962</b> | <b>2 433</b> |

Vt Lisa 10 Muud pikaajalised nõuded

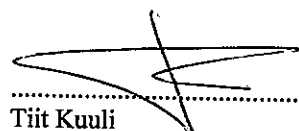
2010. aastal anti sidusettevõtjale laenu summas 234 tuh eurot, tagastati laen summas 320 tuh eurot ja klassifitseeriti ümber laen summas 829 tuh eurot.

2011. aastal arvestati laenudelt intressitulu summas 264 tuh eurot (2010: 306 tuh eurot), mis on kajastatud kasumiaruande real „Muud finantstulud ja -kulud”. 2011. aastal tasuti intresse summas 232 tuh eurot (2010: 232 tuh eurot). 2010. aastal klassifitseeriti ümber intressinõue summas 154 tuh eurot.

Väljastatud laenude intressimäär on vahemikus 5-15% aastas, pikaajaliste laenude alusvaluuta on euro.

## Lisa 12 Kinnisvarainvesteeringud

|                                 | Soetusmaksumuse meetodil |
|---------------------------------|--------------------------|
| <b>Saldo seisuga 31.12.2009</b> |                          |
| Soetusmaksumus                  | 6 019                    |
| Akumuleeritud kulum             | (1 724)                  |
| <b>Jääkmaksumus</b>             | <b>4 295</b>             |
| Arvestatud kulum                | (219)                    |
| Soetused                        | 70                       |

  
 .....  
 Tiit Kuuli  
 Juhataja

|                                              | Soetusmaksumuse meetodil |
|----------------------------------------------|--------------------------|
| <b>Saldo seisuga 31.12.2010</b>              |                          |
| Soetusmaksumus                               | 6 089                    |
| Akumuleeritud kulum                          | (1 943)                  |
| <b>Jääkmaksumus</b>                          | <b>4 146</b>             |
| Muutused äriühenduste kaudu soetusmaksumuses | (3 996)                  |
| Muutused äriühenduste kaudu kulumis          | 1 476                    |
| Arvestatud kulum                             | (193)                    |
| Ümber klassifitseerimine varude hulka        | (70)                     |
| <b>Saldo seisuga 31.12.2011</b>              |                          |
| Soetusmaksumus                               | 2 023                    |
| Akumuleeritud kulum                          | (660)                    |
| <b>Jääkmaksumus</b>                          | <b>1 363</b>             |

Õiglase väärtuse meetodil kajastatavate kinnisvarainvesteeringute väärtused:

|                                   |              |
|-----------------------------------|--------------|
| <b>Saldo 31.12.2009</b>           | <b>8 341</b> |
| Kasum õiglase väärtuse muutusest  | 719          |
| Kahjum õiglase väärtuse muutusest | (72)         |
| <b>Saldo 31.12.2010</b>           | <b>9 422</b> |
| Kahjum õiglase väärtuse muutusest | (1 142)      |
| <b>Saldo 31.12.2011</b>           | <b>8 280</b> |

2011. aastal saadi renditulu kinnisvarainvesteeringutest 1 604 tuh eurot (2010: 510 tuh eurot). Otseselt kinnisvarainvesteeringute haldamisega kaasnevad kulud olid 34 tuh eurot (2010: 5 tuh eurot).

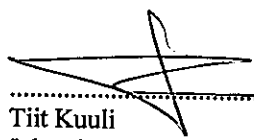
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest on kajastatud vastavalt kasumiaruande ridadel „Muud äritulud“ või „Muud ärikulud“.

#### Muud äritulud:

|                                                            | 2011      | 2010       |
|------------------------------------------------------------|-----------|------------|
| Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest | 0         | 719        |
| Kasum kapitalirendi tehingu müügist                        | 0         | 140        |
| Saadud trahvid                                             | 16        | 0          |
| Muud äritulud                                              | 11        | 6          |
| <b>Muud äritulud kokku</b>                                 | <b>27</b> | <b>865</b> |

#### Muud ärikulud:

|                                                             | 2011         | 2010      |
|-------------------------------------------------------------|--------------|-----------|
| Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest | 1 142        | 72        |
| Muud ärikulud                                               | 3            | 8         |
| <b>Muud ärikulud kokku</b>                                  | <b>1 145</b> | <b>80</b> |

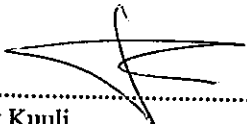
  
 .....  
 Tiit Kuuli  
 Juhataja

**Lisa 13 Materiaalne põhivara**

|                                                            | Maa        | Inventar ja<br>IT seadmed | Kokku      |
|------------------------------------------------------------|------------|---------------------------|------------|
| <b>Saldo seisuga 31.12.2009</b>                            |            |                           |            |
| Soetusmaksumus                                             | 198        | 194                       | 392        |
| Akumuleeritud kulum                                        | 0          | (158)                     | (158)      |
| <b>Jääkmaksumus</b>                                        | <b>198</b> | <b>36</b>                 | <b>234</b> |
| Soetused                                                   | 0          | 10                        | 10         |
| Müügid ja mahakandmine                                     | (158)      | (25)                      | (183)      |
| Akumuleeritud kulum muutus seoses müügi ja mahakandmistega | 0          | 21                        | 21         |
| Arvestatud kulum                                           | 0          | (22)                      | (22)       |
| <b>Saldo seisuga 31.12.2010</b>                            |            |                           |            |
| Soetusmaksumus                                             | 40         | 179                       | 219        |
| Akumuleeritud kulum                                        | 0          | (159)                     | (159)      |
| <b>Jääkmaksumus</b>                                        | <b>40</b>  | <b>20</b>                 | <b>60</b>  |
| Soetused                                                   | 0          | 6                         | 6          |
| Müügid ja mahakandmine                                     | 0          | (4)                       | (4)        |
| Akumuleeritud kulum muutus seoses müügi ja mahakandmistega | 0          | 7                         | 7          |
| Arvestatud kulum                                           | 0          | (17)                      | (17)       |
| Ümber klassifitseerimine varude gruppi                     | (40)       | 0                         | (40)       |
| <b>Saldo seisuga 31.12.2011</b>                            |            |                           |            |
| Soetusmaksumus                                             | 0          | 181                       | 181        |
| Akumuleeritud kulum                                        | 0          | (169)                     | (169)      |
| <b>Jääkmaksumus</b>                                        | <b>0</b>   | <b>12</b>                 | <b>12</b>  |

**Lisa 14 Immateriaalne põhivara**

| Immateriaalne põhivara          | Litsentsid |
|---------------------------------|------------|
| <b>Saldo seisuga 31.12.2009</b> |            |
| Soetusmaksumus                  | 71         |
| Akumuleeritud kulum             | (61)       |
| <b>Jääkmaksumus</b>             | <b>10</b>  |
| Soetamine                       | 4          |
| Müük ja mahakandmine            | 0          |
| Arvestatud kulum                | (9)        |
| <b>Saldo seisuga 31.12.2010</b> |            |
| Soetusmaksumus                  | 75         |
| Akumuleeritud kulum             | (70)       |
| <b>Jääkmaksumus</b>             | <b>5</b>   |

  
 .....  
 Tiit Kuuli  
 Juhataja

| Immateriaalne põhivara          | Litsentsid |
|---------------------------------|------------|
| Soetamine                       | 23         |
| Müük ja mahakandmine            | 0          |
| Arvestatud kulum                | (8)        |
| <b>Saldo seisuga 31.12.2011</b> |            |
| Soetusmaksumus                  | 98         |
| Akumuleeritud kulum             | (78)       |
| <b>Jääkmaksumus</b>             | <b>20</b>  |

**Lisa 15 Maksud**

| Maksuliik            | 31.12.2011 |            | 31.12. 2010 |            |
|----------------------|------------|------------|-------------|------------|
|                      | Ettemaks   | Maksuvõlg  | Ettemaks    | Maksuvõlg  |
| Ettevõtte tulumaks   | 0          | 0          | 0           | 172        |
| Käibemaks            | 19         | 329        | 50          | 107        |
| Kinnipeetud tulumaks | 0          | 18         | 0           | 24         |
| Sotsiaalmaks         | 0          | 35         | 0           | 43         |
| Muud maksud          | 0          | 7          | 0           | 8          |
| <b>Kokku</b>         | <b>19</b>  | <b>389</b> | <b>50</b>   | <b>354</b> |

**Lisa 16 Laenukohustused**

|                    | Saldo<br>31.12.2011 | Tagasi maksta     |                       |              | Tagasimakse<br>tähtaeg |
|--------------------|---------------------|-------------------|-----------------------|--------------|------------------------|
|                    |                     | 12 kuu<br>jooksul | 1- 5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta  |                        |
| <b>Pangalaenud</b> | <b>20 691</b>       | <b>1 797</b>      | <b>15 938</b>         | <b>2 956</b> | <b>2012-2039</b>       |

|                    | Saldo<br>31.12.2010 | Tagasi maksta     |                       |              | Tagasimakse<br>tähtaeg |
|--------------------|---------------------|-------------------|-----------------------|--------------|------------------------|
|                    |                     | 12 kuu<br>jooksul | 1- 5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta  |                        |
| <b>Pangalaenud</b> | <b>25 790</b>       | <b>2 036</b>      | <b>20 602</b>         | <b>3 152</b> | <b>2011-2039</b>       |

Kontserni ettevõtted on võtnud Eesti krediidiastutusest laenu kinnistute soetamiseks ja kinnisvaraarendusprojektide finantseerimiseks. Laenude tagatiseks on seatud kinnistutele hüpoteegid laenuandja kasuks. Kõikide pangalaenude alusvaluuta on euro. Lepingute intressimäärad on seotud 6 kuu Euriboriga, millele lisandub marginaal kuni 4,2 protsenti.

Tütarettevõttel oli kasutada arvelduskrediidi limiit summas 959 tuh eurot (31.12.2010: sama). Seisuga 31.12.2011 arvelduskrediiti kasutuses ei olnud (31.12.2010: sama). Arvelduskrediidi tagatiseks on seatud kommertspant ettevõtte varadele.

Laenude ja arvelduskrediidi tagatiste detailsem informatsioon on toodud lisa 27.

**Lisa 17 Kapitalirent**Ettevõtte kui rendileandja

Kontserni tütarettevõtte on andnud talle kuuluva hoonestusõiguse koos selle oluliseks osaks oleva hoonega kasutusvaldusse. Vastavalt lepingu tingimustele on käsitletud tehingut kui kapitalirenti.

|                                   | 31.12.2011   | 31.12.2010   |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Kapitalirendi nõuded kokku</b> | <b>8 180</b> | <b>8 481</b> |
| sh makseperiood alla 1 aasta      | 471          | 351          |
| sh makseperiood 1-5 aastat        | 1 850        | 1 601        |
| sh makseperiood üle 5 aasta       | 5 859        | 6 529        |

Kapitalirendi nõuete kohta on informatsioon toodud lisades 3 ja 8.

Lepingu lõpptähtaeg on aastal 2026, lepingu lõppedes on kapitalirendile antud hoone jääkväärtus 0, hoone muutub kinnistu oluliseks osaks ning omand läheb kinnistu omanikule üle ilma täiendavat kompensatsiooni maksmata.

Lepingu valuuta on euro. Leping on muutuva intressiga sõltuvalt 6 kuu Euribori muutumisest, praegu on fikseeritud kasutusvalduse tasu (kapitalirendi põhiosa ja intressi maksed) täiendava kokkuleppe alusel aastani 2015.

2011. aastal saadi kapitalirendi põhiosa tagasimakseid summas 301 tuh eurot (2010: 876 tuh eurot) ning intresse saadi summas 458 tuh eurot (2010: 758 tuh eurot).

**Lisa 18 Kasutusrent**

Kontserni tütarettevõttel on büroopinna kasutusrendi leping kehtivusega kuni detsember 2012 ja optsioonina võimalus pikendada rendilepingut aastaks 2013. 2011. aastal tasuti kasutusrendi makseid 64 tuh eurot (2010: sama). Vastavalt lepingule saavad mõlemad osapooled lepingu ennetähtaegselt lõpetada 6-kuulise etteteatamistähtajaga (mittekatkestatava lepinguperioodi maksed on summas 32 tuh eurot).

Kontserni tütarettevõtte on võtnud kasutusrendile sõiduautod. 2011. aastal tasuti kasutusrendi makseid 141 tuh eurot (2010: 130 tuh eurot). 2012. aastal tuleb sõiduautode kasutusrendi makseid tasuda 108 tuh eurot ja aastatel 2013-2016 196 tuh eurot. 2010. aastal oli kasutusrendi makseid perioodiks 2011 summas 81 tuh eurot ja perioodiks 2012-2015 summas 130 tuh eurot.

**Lisa 19 Muud võlad**

|                                             | 31.12.2011 | 31.12.2010 |
|---------------------------------------------|------------|------------|
| Intressivõlad                               | 27         | 16         |
| Sh. Intressivõlad omanikele (Lisa 21)       | 9          | 8          |
| Võlad sidusettevõtetele (Lisa 21)           | 1          | 4          |
| Ehitustööde arvestuslik ettemaks (Lisa 5)   | 360        | 918        |
| Võlad muudele seotud ettevõtetele (Lisa 21) | 149        | 0          |
| Võlad vähemusaktsionäridele (Lisa 21)       | 58         | 0          |
| Muud võlad                                  | 65         | 49         |
| <b>Muud võlad kokku</b>                     | <b>660</b> | <b>987</b> |

|                         |            |            |
|-------------------------|------------|------------|
| <b>Muud võlad kokku</b> | <b>660</b> | <b>987</b> |
|-------------------------|------------|------------|

**Lisa 20 Muud pikaajalised võlad**

|                                  | <b>31.12.2011</b> | <b>31.12.2010</b> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Laenukohustused vähemusomanikele | 0                 | 111               |
| Muud võlad                       | 0                 | 71                |
| Võlad hankijatele                | 92                | 37                |
| <b>Pikaajalised võlad kokku</b>  | <b>92</b>         | <b>219</b>        |

Intresse mittekanvaid pikaajalisi kohustusi pole diskonteeritud, kuna diskonteerimise mõju finantstulemustele on väheolulise mõjuga.

**Lisa 21 Tehingud seotud osapooltega**

OÜ Oma Grupp aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (sh emaettevõtte omanikud);
- tütar- ja sidusettevõtteid;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütaretevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda; eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid

Tehinguid tütaretevõtte aktsiatega on käsitletud lisa 8, tehinguid sidusettevõtjatega lisa 9 ja laene ning intresse lisa 11.

Kontserni ettevõtted on osutanud teenuseid (ehitusteenus, projektijuhtimine) käesoleval majandusaastal sidusettevõtetele summas 180 tuh eurot (2010: 42 tuh eurot) ning muudele seotud ettevõtetele summas 49 tuh eurot (2010: 46 tuh eurot). Sidusettevõtetelt on ostetud teenuseid summas 1 tuh eurot (2010: 1 tuh eurot).

Saldod seotud osapooltega:

|                                      | <b>31.12.2011</b> | <b>31.12.2010</b> |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Sidusettevõtjad (Lisa 11)            | 0                 | 3                 |
| Muud seotud osapooled (Lisa 4)       | 8                 | 0                 |
| <b>Lühiajalised nõuded kokku</b>     | <b>8</b>          | <b>3</b>          |
| Sidusettevõtjad (Lisa 11)            | 1 962             | 2 430             |
| Muud seotud osapooled (Lisa 10)      | 543               | 0                 |
| <b>Pikaajalised nõuded kokku</b>     | <b>2 505</b>      | <b>2 433</b>      |
| Omanikud (Lisa 19)                   | 67                | 8                 |
| Sidusettevõtjad (Lisa 19)            | 1                 | 4                 |
| Muud seotud ettevõtted (Lisa 19)     | 149               | 0                 |
| <b>Lühiajalised kohustused kokku</b> | <b>159</b>        | <b>12</b>         |
| Omanikud                             | 0                 | 111               |
| <b>Pikaajalised kohustused kokku</b> | <b>0</b>          | <b>111</b>        |

.....  
Tiit Kuuli  
Juhataja

**Lisa 22 Osakapital**

Osakapital seisuga 31.12.2011 on 2 556 eurot, mis koosneb 1-st osast nimiväärtusega 2 556 eurot (sama seisuga 31.12.2010).

Kohustuslik reservkapital seisuga 31.12.2011 on 256 eurot (sama seisuga 31.12.2010).

**Lisa 23 Tulumaks**

Ettevõtte jaotamata kasum (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31. detsember 2011 moodustas 8 753 tuh eurot (31.12.2010: 9 827 tuh eurot). Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 6 915 tuh eurot ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 1 838 tuh eurot (31.12.2010: vastavalt 7 763 ja 2 064 tuh eurot).

2011. aastal kuulutas kontserni emaettevõtte OÜ Oma Grupp osanike erakorraline üldkoosolek välja dividendid summas 337 tuh eurot (2010: 350 tuh eurot). Seisuga 31.12.2011 on kõik välja kuulutatud dividendid tasutud (31.12.2010: sama).

2011. aastal kaasnes dividendide välja kuulutamise tulumaksukulu summas 90 tuh eurot (2010: 98 tuh eurot), tulumaksukulu on vähendatud summas 90 tuh eurot (2010: 53 tuh eurot) seoses saadud maksustatud dividendide laekumisega.

2011. aastal kuulutas kontserni tütarettevõtte FCM Grupi AS aktsionäride koosolek välja dividendid summas 394 tuh eurot (2010: 776 tuh eurot). 2011. aastal maksti vähemusaktsionärile dividende summas 158 tuh eurot tasuti (2010: 310 tuh eurot ja eelmiste välja kuulutatud võlg summas 89 tuh eurot). Seisuga 31.12.2011 on kõik välja kuulutatud dividendid tasutud (31.12.2010: sama).

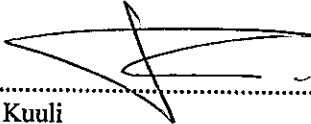
2011. aastal kaasnes dividendide välja kuulutamise tulumaksukulu summas 105 tuh eurot (2010: 206 tuh eurot), tulumaksukulu on vähendatud summas 105 tuh eurot (2010: 47 tuh eurot) seoses saadud maksustatud dividendide laekumisega.

**Lisa 24 Müügitulu**

Müügitulu jaguneb geograafiliste piirkondade lõikes alljärgnevalt:

|                        | 2011          | 2010          |
|------------------------|---------------|---------------|
| Eesti                  | 24 673        | 13 610        |
| Läti                   | 50            | 48            |
| <b>Müügitulu kokku</b> | <b>24 723</b> | <b>13 658</b> |

Müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes alljärgnevalt:

  
 .....  
 Tiit Kuuli  
 Juhataja

|                                                          | 2011          | 2010          |
|----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Elamute ja mitteeluhoonete ehitus                        | 19 592        | 12 563        |
| Hoonestusprojektide arendus                              | 3 444         | 451           |
| Inseneritegevused ja nendega seotud tehniline nõustamine | 13            | 37            |
| Äri- ja muu juhtimisalane nõustamine                     | 38            | 38            |
| Ruumide rendile andmine                                  | 1 604         | 535           |
| Muud tegevusalad                                         | 32            | 34            |
| <b>Müügitulu kokku</b>                                   | <b>24 723</b> | <b>13 658</b> |

## Lisa 25 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulud

|                                     | 2011          | 2010          |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Allhankekulud                       | 16 116        | 7 769         |
| Materjal ja muud ostetud teenused   | 3 046         | 1 115         |
| Varude allahindlus                  | 0             | 374           |
| Muud realiseeritud toodete kulud    | 3 929         | 1 935         |
| Kulum                               | 194           | 218           |
| <b>Müüdnud toodangu kulud kokku</b> | <b>23 285</b> | <b>11 411</b> |

Real „Muud realiseeritud toodete kulud” sisalduvad kütte, elektri, transpordi jms kulutused ehitusplatsil ning projektide juhtimiskulud.

Rea „Varude allahindlus“ detailsem informatsioon on toodud lisa 6.

## Lisa 26 Üldhalduskulud

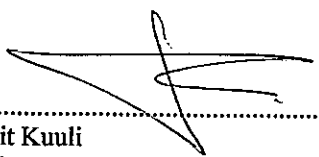
|                             | 2011         | 2010         |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Üldhalduskulud              | 1 270        | 1 296        |
| Kulum                       | 25           | 32           |
| <b>Üldhalduskulud kokku</b> | <b>1 295</b> | <b>1 328</b> |

Üldhalduskuludes sisalduvad juhtkonna ja kontoripersonali tööjõukulud, kontori ja kantselei kulud, IT süsteemi halduskulud, õigusabi teenused, sõiduautode ülalpidamiskulud jne.

Kogu kontserni kõigi töötajate keskmine arv 2011. aastal oli 46 töötajat ning kokku arvestati töötasu kõigile töötajatele summas 1072 tuh eurot (2010. aastal vastavalt 40 töötajat ja 1 143 tuh eurot).

## Lisa 27 Laenude tagatised ja panditud varad

31.12.2011 on saadud pangalaenude summas 20 691 tuh eurot (31.12.2010: 25 790 tuh eurot) tagatiseks seatud hüpoteegid ettevõtetele kuuluvatele hoonestusõigustele või kinnistutele. Hüpoteegiga koormatud varade bilansiline väärtus seisuga 31.12.2011 on järgmine: kinnisvarainvesteeringud 9 643 tuh eurot, varud 7 424 tuh eurot ja kapitalirendi nõuded 8 180 tuh eurot (31.12.2010: vastavalt 12 362 tuh eurot; 8 202 tuh eurot ja 8 481 eurot).

  
 .....  
 Tiit Kuuli  
 Juhataja

Tütarettevõtte arvelduskrediidi ning garantiilepingutest tulenevate kohustuste täitmiseks on seatud kommertsant ettevõtte varadele summas 4 410 tuh eurot (31.12.2010: sama).

## Lisa 28 Eraldised

|                                     | Garantiieraldis | Tulemustasu<br>eraldis | Kahjumliku<br>projekti realis-<br>se eraldis | KOKKU      |
|-------------------------------------|-----------------|------------------------|----------------------------------------------|------------|
| <b>Eraldised seisuga 31.12.2011</b> |                 |                        |                                              |            |
| Lühiajalised                        | 38              | 132                    | 0                                            | 170        |
| Pikaajalised                        | 34              | 31                     | 0                                            | 65         |
| <b>Kokku</b>                        | <b>72</b>       | <b>163</b>             | <b>0</b>                                     | <b>235</b> |
| <b>Eraldised seisuga 31.12.2010</b> |                 |                        |                                              |            |
| Lühiajalised                        | 43              | 41                     | 460                                          | 544        |
| Pikaajalised                        | 46              | 131                    | 0                                            | 177        |
| <b>Kokku</b>                        | <b>89</b>       | <b>172</b>             | <b>460</b>                                   | <b>721</b> |

Vastavalt kehtivale seadusele ja sõlmitud lepingutele annab kontserni tütarettevõtte valminud ehitistele üldjuhul 2-aastase garantii, mille raames ta on kohustatud omal kulul parandama ilmnenud vead ja defektid.

Tütarettevõtte kontsernis kehtiva motivatsioonisüsteemi alusel on töötajatel tulenevalt ettevõtte ja projektide majandustulemustest õigus saada tulemustasu. Selle kohustuse (sh. tulemustasudega seotud maksud) täitmiseks on moodustatud eraldis. Pikaajaliste eraldiste tõenäoliseks realiseerumise tähtjaks on kuni kolm aastat bilansipäevast.

## Lisa 29 Tingimuslikud kohustused

### Potentsiaalsed maksurevisjonist tulenevad kohustused

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 6 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

### Garantiilepingud

Ehituslepingutest tulenevate kontserni tütarettevõtte kohustuste tagamiseks on tellijatele antud järgmised pangagarantiid:

|                           | 31.12.2011   | 31.12.2010   |
|---------------------------|--------------|--------------|
| Ettemaksu garantii        | 866          | 0            |
| Teostusgarantii           | 3 388        | 1 347        |
| Pakkumise garantii        | 410          | 460          |
| Garantiiperioodi garantii | 935          | 850          |
| Maksegarantii             | 33           | 33           |
| <b>Kokku</b>              | <b>5 632</b> | <b>2 690</b> |

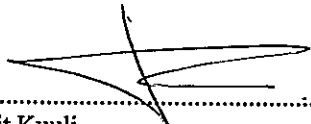
**Lisa 30      Konsolideerimata finantsaruanded**

Vastavalt Raamatupidamise seadusele on lisades avaldatud informatsioon konsolideeriva üksuse konsolideerimata põhjaruannete kohta. Emaettevõtja põhjaruanded on koostatud kasutades samu arvestusmeetodeid ja hindamisluseid, mida on kasutatud konsolideeritud aruannete koostamisel, va tütar- ja sidusettevõtjad, mida kajastatakse emaettevõtja konsolideerimata põhjaruannetes nende soetusmaksumuses.

**Kasumiaruanne**

tuhandetes eurodes

|                                                    | Lisa nr. | 2011       | 2010       |
|----------------------------------------------------|----------|------------|------------|
| Müügitulu                                          |          | 47         | 25         |
| Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu           |          | (32)       | (10)       |
| <b>Brutokasum</b>                                  |          | <b>15</b>  | <b>15</b>  |
| Üldhalduskulud                                     |          | (23)       | (23)       |
| <b>Ärikasum (-kahjum)</b>                          |          | <b>(8)</b> | <b>(8)</b> |
| <b>Finantstulud ja - kulud</b>                     |          |            |            |
| Finantstulud tütarettevõtete osadelt ja aktsiatelt |          | 70         | 600        |
| Intressikulud                                      |          | (6)        | (8)        |
| Muud finantstulud                                  |          | 331        | 381        |
| <b>Kokku finantstulud ja - kulud</b>               |          | <b>395</b> | <b>973</b> |
| <b>Kasum enne maksustamist</b>                     |          | <b>387</b> | <b>965</b> |
| Tulumaks                                           |          | 0          | (45)       |
| <b>Aruandeaasta puhaskasum</b>                     |          | <b>387</b> | <b>920</b> |

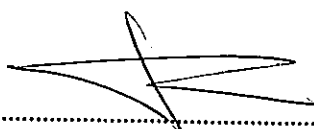


.....  
Tiit Kuuli  
Juhataja

**Bilanss**

tuhandetes eurodes

| <b>VARAD</b>                               | <b>Lisa nr.</b> | <b>31.12.2011</b> | <b>31.12.2010</b> |
|--------------------------------------------|-----------------|-------------------|-------------------|
| <b>Käibevara</b>                           |                 |                   |                   |
| Raha ja pangakontod                        |                 | 186               | 932               |
| Aktsiad ja muud väärtpaberid               |                 | 373               | 370               |
| Mitmesugused nõuded                        |                 |                   |                   |
| Nõuded tütarettevõttele                    |                 | 878               | 187               |
| Muud lühiajalised nõuded                   |                 | 101               | 90                |
| Mitmesugused nõuded kokku                  |                 | 979               | 277               |
| Varud                                      |                 | 109               | 0                 |
| Ettemaksed varude eest                     |                 | 93                | 0                 |
| <b>Käibevara kokku</b>                     |                 | <b>1 740</b>      | <b>1 579</b>      |
| <b>Põhivara</b>                            |                 |                   |                   |
| Pikaajalised finantsinvesteeringud         |                 |                   |                   |
| Tütarettevõtjate aktsiad või osad          |                 | 1 341             | 683               |
| Muud aktsiad ja väärtpaberid               | 7               | 400               | 400               |
| Pikaajalised nõuded tütarettevõtjate vastu |                 | 1 702             | 2 285             |
| Mitmesugused pikaajalised nõuded           |                 | 189               | 189               |
| Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud   |                 | 3 632             | 3 557             |
| Kinnisvarainvesteeringud                   |                 | 321               | 398               |
| Materiaalne põhivara                       |                 |                   |                   |
| Maa                                        |                 | 0                 | 40                |
| <b>Põhivara kokku</b>                      |                 | <b>3 953</b>      | <b>3 995</b>      |
| <b>VARAD KOKKU</b>                         |                 | <b>5 693</b>      | <b>5 574</b>      |



.....  
Tiit Kuuli  
Juhataja

**KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL****31.12.2011      31.12.2010****Kohustused****Lühiajalised kohustused**

## Laenukohustused

Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed  
järgmisel perioodil

21      20

Ostjate ettemaksed

2      2

Võlad tarnijatele

0      1

Maksuvõlad

66      34

Muud võlad

58      0

**Lühiajalised kohustused kokku****147      57****Pikaajalised kohustused**

## Pikaajalised laenukohustused

Laenud, võlakirjad ja kapitalirendi  
kohustused

191      212

**Pikaajalised kohustused kokku****191      212****Kohustused kokku****338      269****Omakapital**

Osakapital nimiväärtuses

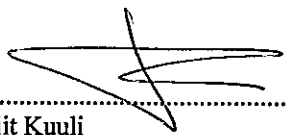
22      3      3

Eelmiste perioodide jaotamata kasum

4 965      4 382

Aruandeaasta kasum

387      920

**Omakapital kokku****5 355      5 305****KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL  
KOKKU****5 693      5 574**


.....  
Tiit Kuuli  
Juhataja

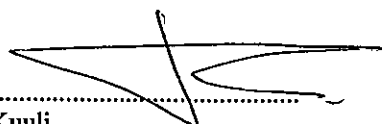
**Rahavoogude aruanne (kaudsel meetodil)**

tuhandetes eurodes

|                                                       | <b>Lisa nr.</b> | <b>2011</b>  | <b>2010</b>  |
|-------------------------------------------------------|-----------------|--------------|--------------|
| Rahavood äritegevusest                                |                 |              |              |
| <b>Ärikasum (-kahjum)</b>                             |                 | <b>(8)</b>   | <b>(8)</b>   |
| Korrigeerimised:                                      |                 |              |              |
| Põhivara kulum                                        |                 | 7            | 7            |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     |                 | (24)         | (15)         |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus |                 | 31           | 0            |
| Varude muutus                                         |                 | (93)         | 0            |
| Makstud intressid                                     |                 | (6)          | (8)          |
| Makstud tulumaks                                      |                 | 0            | (53)         |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   |                 | <b>(93)</b>  | <b>(77)</b>  |
| Rahavood investeerimistegevusest                      |                 |              |              |
| Muude finantsinvesteeringute soetus                   |                 | (20)         | 0            |
| Muude finantsinvesteeringute müük                     |                 | 0            | 1            |
| Kinnisvarainvesteeringute soetus                      |                 | 0            | (70)         |
| Antud laenud                                          |                 | (681)        | (266)        |
| Antud laenude tagasimaksed                            |                 | 0            | 273          |
| Saadud dividendid                                     |                 | 236          | 600          |
| Saadud intressid                                      |                 | 169          | 324          |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>         |                 | <b>(296)</b> | <b>862</b>   |
| Rahavood finantseerimistegevusest                     |                 |              |              |
| Saadud laenude tagasimaksed                           |                 | (20)         | (467)        |
| Makstud dividendid                                    | 23              | (337)        | (368)        |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        |                 | <b>(357)</b> | <b>(835)</b> |
| <b>Rahavood kokku</b>                                 |                 | <b>(746)</b> | <b>2 619</b> |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              |                 | <b>(746)</b> | <b>(50)</b>  |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses            |                 | 932          | 982          |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus              |                 | 186          | 932          |

**Omakapitali muutuste aruanne**

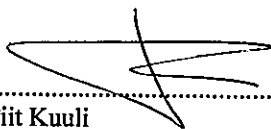
| tuhandetes eurodes                                                                         | Osa-<br>kapital | Jaotamata<br>kasum | Kokku        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------------|--------------|
| <b>Saldo 31.12.2009</b>                                                                    | <b>3</b>        | <b>4 732</b>       | <b>4 735</b> |
| Aruandeperioodi<br>puhaskasum                                                              | 0               | 920                | 920          |
| Väljakuulutatud<br>dividendid                                                              |                 | (350)              | (350)        |
| <b>Saldo 31.12.2010</b>                                                                    | <b>3</b>        | <b>5 302</b>       | <b>5 305</b> |
| Valitseva mõju all<br>olevate osaluste<br>bilansiline väärtus                              |                 |                    | (683)        |
| Valitseva mõju all<br>olevate osaluste väärtus,<br>arvestatuna<br>kapitaliosaluse meetodil |                 |                    | 5 205        |
| <b>Korrigeeritud<br/>konsolideerimata<br/>omakapital 31.12.2010</b>                        |                 |                    | <b>9 827</b> |
| Aruandeperioodi<br>puhaskasum                                                              | 0               | 387                | 387          |
| Väljakuulutatud<br>dividendid                                                              |                 | (337)              | (337)        |
| <b>Saldo 31.12.2011</b>                                                                    | <b>3</b>        | <b>5 352</b>       | <b>5 355</b> |
| Valitseva mõju all<br>olevate osaluste<br>bilansiline väärtus                              |                 |                    | (1 341)      |
| Valitseva mõju all<br>olevate osaluste väärtus,<br>arvestatuna<br>kapitaliosaluse meetodil |                 |                    | 4 744        |
| <b>Korrigeeritud<br/>konsolideerimata<br/>omakapital 31.12.2011</b>                        |                 |                    | <b>8 758</b> |



.....  
Tiit Kuuli  
Juhataja

## Kahjumi katmise ettepanek

OÜ Oma Grupp juhataja teeb ainuosanikule ettepaneku katta kahjum summas 674 tuh eurot eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvelt.

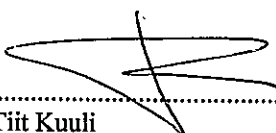


.....

Tiit Kuuli  
Juhataja

## Juhataja allkiri majandusaasta aruandele

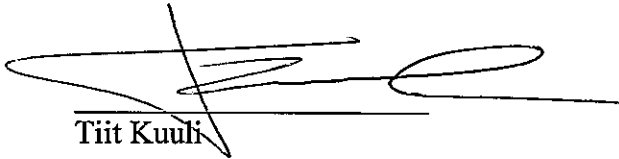
OÜ Oma Grupp juhataja on koostanud tegevusaruande, raamatupidamise aruande ja kahjumi katmise ettepaneku.



.....  
Tiit Kuuli  
Juhataja

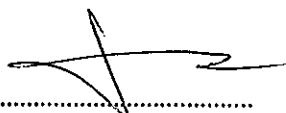
## **Kahjumi katmise ettepanek**

OÜ Oma Grupp juhataja teeb ainuosanikule ettepaneku katta kahjum summas 674 tuh eurot eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvelt.



Tiit Kuuli

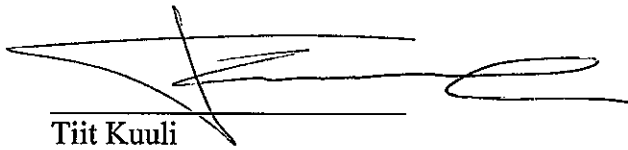
Juhataja



.....  
Tiit Kuuli  
Juhataja

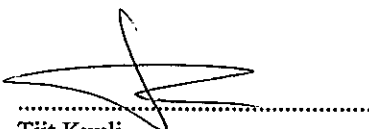
## Juhataja allkiri majandusaasta aruandele

OÜ Oma Grupp juhataja on koostanud tegevusaruande, raamatupidamise aruande ja kahjumi katmise ettepaneku.

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and strokes, positioned above a horizontal line.

Tiit Kuuli

Juhataja

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and strokes, positioned above a dotted horizontal line.  
Tiit Kuuli  
Juhataja

## Aruande elektroonilised kinnitused

OÜ Oma Grupp (registrikood: 10745422) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Kinnitaja nimi | Kinnitaja roll | Kinnituse andmise aeg |
|----------------|----------------|-----------------------|
| Külli Tapupere | Sisestaja      | 26.08.2012            |

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Oma Grupp ainuosanikule

Oleme auditeerinud OÜ Oma Grupp ja tema tütarettevõtjate (kontsern) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2011, konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet ja konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid, emaettevõtte konsolideerimata bilanssi, kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ning omakapitali muutuste aruannet.

Auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 6 kuni 41, on kaasatud käesolevale aruandele.

## Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhatus vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega ning sellise sisekontrollisüsteemi kujundamise, kehtestamise ja haldamise eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist ja õiglast esitamist. Juhtkonna kohustuseks on ka asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning põhjendatud raamatupidamislike hinnangute andmine.

## Vandeauditori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Need standardid nõuavad, et me oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunnet, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi. Audit hõlmab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad vandeauditori otsustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nimetatud riskide hindamisel, eesmärgiga planeerida asjakohaseid auditi protseduure, võtab vandeauditor arvesse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ning õigeks ja õiglaseks esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid ei anna hinnangut selle toimivuse kohta. Audit hõlmab samuti kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie märkusega arvamuse avaldamiseks.

## Märkusega arvamuse alus

OÜ Oma Grupp konsolideerimisgruppi kuuluv tütarettevõtja AS Oma Ehitaja on kajastanud 31.12.2011.a. seisuga pikaajaliste laenukohustuste koosseisus pangalaenusid summas 2 998 tuhat eurot. Eelnimetatud laenukohustuste tagastamise tähtajaks oli bilansipäeva ehk 31.12.2011.a. seisuga kehtinud laenulepingute alusel 2012.a. jaanuar. AS Oma Ehitaja on sõlminud laenude tagasimakse tähtaegade pikendamist puudutavad laenulepingute muudatused vastavalt panga krediitkomitee 04. jaanuari 2012.a. otsusele 2012.a. jaanuaris, kuid kuna laenulepingute pikendamine leidis faktiliselt aset bilansipäevajärgselt, oleks Raamatupidamise Toimkonna juhendi RTJ 2 § 18 sätete alusel eelnimetatud laenukohustusi tulnud kajastada lühiajaliste kohustustena, mistõttu OÜ Oma Grupp konsolideeritud bilansis peaksid lühiajalised kohustused olema 2 998 tuhande euro võrra suuremad ja pikaajalised kohustused vastavalt väiksemad kaasatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastatust.

## Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu mõju, kajastab kaasatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õiglaselt kontserni ja emaettevõtja OÜ Oma Grupp finantsseisundit seisuga 31.12.2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

/digitaalselt allkirjastatud/

Toomas Villems

Vandeauditori number 74

Villems & Partnerid OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 80

Pärnu mnt. 463, Tallinn 10916

26.08.2012

## Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Oma Grupp (registrikood: 10745422) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| TOOMAS VILLEMS     | Vandeaudiitor      | 26.08.2012           |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                             | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|--------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus   | 68201      | 24000           | 51.06%      | Jah            |
| Muud mujal liigitamata äritegevust abistavad tegevused | 82991      | 23000           | 48.94%      | Ei             |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|----------------|-------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| Tiit Kuuli     | 36111140282                               |                   | 2556 EUR                     |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu         |
|-----------------|--------------|
| Telefon         | +372 6510700 |
| Faks            | +372 6510701 |
| E-posti aadress | grupp@oma.ee |