

Majandusaasta aruanne

AS OMAKODUMAJA

Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2010
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2010

Äriregistri kood	10843432
Aadress:	Roseni 13, 10 111 Tallinn
Telefon:	+3725030305
Faks:	+3726617732
Elektronpost	omakodumaja@omakodumaja.ee
Interneti kodulehekül	www.omakodumaja.ee
Tegevjuht:	Tõnu Puidak
Audiitor:	Ectus Finance OÜ

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	3
Bilanss	4
Kasumiaruanne [SKEEM 1]	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Aktsiad ja muud väärtpaberid	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Varud	10
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 7 Materiaalne põhivara	12
Lisa 8 Immateriaalne põhivara	12
Lisa 9 Võlakohustused	13
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 11 Maksud	14
Lisa 12 Omakapital	14
Lisa 13 Müügitulu	14
Lisa 14 Laenude tagatised ja panditud varad	15
Lisa 15 Tehingud seotud osapooltega	15
Lisa 16 Muud ärikulud	16
Lisa 17 Finantstulud ja -kulud	16
Lisa 18 Emaettevõtte aruanded	16
MAJANDUSAASTA KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK	21
JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2010. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE ..	22
Tegevusala Eesti majanduse klassifikaatori EMTAK koodi järgi	23

TEGEVUSARUANNE

Aktsiaselts OmaKoduMaja alustas tegevust 2002.a. kinnisvara arendusega.

Eelmise aasta põhiliseks tegevuseks oli olemas olevate kinnisvara projektide arendus ja müük. Antud suunal on plaanis tegevust jätkata ka käesoleval aastal. Täiendavaid harusid pole plaanis esialgu juurde tuua v.a tütaretevõtete kaudu.

2003 aastal valmis ettevõtte esimene kinnisvara arendusprojekt Paldiskis, 2004 aastal Tallinnas Tehnika tänavale ehitatud korterelamu ja 2005 227 korteriga elamud Jõe tn 5 ja 7, antud projektid on lõpetatud. 2007 alustasime kortermaja ehitust Räägu 7, Tallinnas ja Rae 36 Paldiski linnas.

2008 aastal seoses kinnisvaraturu langusega on enamus projekte peatatud. Samuti toimus ettevõttes varude allahindlus kogusummas 53 miljonit krooni.

Edaspidi on plaanis projekteerida ja arendada lõpuni juba ostetud kinnistud ning leida ja arendada uusi projekte vastavalt kujunevale kinnisvara turu nõudlusele.

Aktsiaseltsis OmaKoduMaja oli 2010.a. üks töötajat, kes oli ka juhatuse liige

Juhatuse liikmete tasu 2010 .a. oli 52 tuhat krooni.

Mõned finatssuhtarvud:

	2010	2009
Müügitulu	8 045 128	10 602 030
Brutokasumi määr % (=brutokasum/müügitulu)	-378,20%	-58,57%
Puhasrentaablus % (=puhaskasum/müügitulu)	-517,60%	-224,50%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (=käibevara/lüh kohustused)	0,65	1,30
ROA % (= puhaskasum/ varad kokku)	-10,23%	-5,84%
ROE % (= puhaskasum/ omakapital kokku)	-88,94%	-23,82%

Bilanss

(kroonides)

AKTIVA

KÄIBEVARA	Lisad	31.12.2010	31.12.2009
Raha ja pangakontod		1 641 595	628 106
Aksiad ja muud väärtpaberid	2	3 000 000	400 000
Nõuded ja ettemaksed	3	7 648 893	5 602 127
Varud	4	208 230 791	206 556 555
KÄIBEVARA KOKKU		220 521 279	213 186 788
PÕHIVARA			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	5	13 492 888	632 888
Kinnisvarainvesteering	6	139 726 348	150 351 438
Materiaalne põhivara	7	8 324 568	18 165 146
Immateriaalne põhivara	8	25 345 640	25 345 640
PÕHIVARA KOKKU		186 889 444	194 495 112
AKTIVA KOKKU		407 410 723	407 681 900

PASSIVA

		31.12.2010	31.12.2009
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED			
Võlakohustused	9	120 971 287	18 970 234
Võlad ja ettemaksed	10	217 630 634	145 023 009
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		338 601 921	163 993 243
PIKAAJALISED KOHUSTUSED			
Pikaajalised võlakohustused	9	21 990 249	143 781 521
PIKAAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		21 990 249	143 781 521
KOHUSTUSED KOKKU		360 592 170	307 774 764
OMAKAPITAL			
Aksiakapital	12	4 893 830	3 000 010
Registreerimata aksiakapital		0	30 000 000
Aazio		28 106 180	0
Reservid		450 000	450 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		2 221 194	26 022 225
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-41 641 873	-23 801 032
Emaettevõtte omanikele kuuluv kapital		-5 970 669	35 671 203
Vähemusosa		52 789 222	64 235 933
KOKKU OMAKAPITAL		46 818 553	99 907 136
PASSIVA KOKKU		407 410 723	407 681 900

Kasumiaruanne *[SKEEM 1]*
 (kroonides)

kroonides

Kontsern		2010	2009
ÄRITULUD			
Müügitulu	Lisa 13	8 045 128	10 602 030
Muud äritulud		5 239	139 040
ÄRITULUD KOKKU		8 050 367	10 741 070
ÄRIKULUD			
Kaubad, toore, materjal ja teenused		14 187 124	10 803 729
Mitmesugused tegevuskulud		3 664 043	4 072 519
Tööjõukulud		1 525 992	1 821 861
Muud ärikulud	Lisa 16	19 100 221	253 092
ÄRIKULUD KOKKU		38 477 380	16 951 201
ÄRIKASUM (-KAHJUM)		-30 427 013	-6 210 131
FINANTSTULUD JA KULUD			
	Lisa 17	-28 661 573	-28 852 710
muud finantstulud ja -kulud		-2 504 350	-4 499 638
intressikulud ja tulud		-26 157 223	-24 353 072
KASUM (KAHJUM) MAJANDUSTEGEVUSEST		-59 088 586	-35 062 841
Vähemusosalus		-17 446 713	-11 261 809
ARUANDEAASTA PUHASKASUM (-KAHJUM)		-41 641 873	-23 801 032

Rahavoogude aruanne

Kaudne meetod

kroonides

	2010	2009
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST		
Ärikasum	-30 427 013	-6 210 131
<i>Korrigeerimised (+/-)</i>		
Varude allahindlus	8 875 000	0
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindlus	18 575 000	0
Kasum investeeringutelt kapitaliosaluse meetodil	0	-7 400 000
Tegevuskasum enne käibekapitali muutust	-2 977 013	-13 610 131
Nõuded ja ettemaksed (+/-)	-2 046 766	1 610 360
Varud (+/-)	2 478 724	8 352 500
Võlad ja ettemaksed (+/-)	45 246 677	11 214 942
Põhitegevuse genereeritud raha	42 701 622	7 567 671
Intressimaksed	-2 494 135	-4 755 185
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST	40 207 487	2 812 486
INVESTEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD		
Põhivara soetamine	-224 686	0
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	-7 950 000	-20 720 091
Pikaajaliste investeeringute müük	40 000	26 451 200
Lühi- ja Pikaajaliste finantsinvesteeringute soetamine	-15 860 000	-112 000
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST	-23 994 686	5 619 109
FINANTSEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD		
Laenude tagasimaksmine	-15 199 312	-7 987 917
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST	-15 199 312	-7 987 917
RAHAJÄÄGI KOGUMUUTUS	1 013 489	443 678
RAHA ALGJÄÄK	628 106	184 428
RAHA LÖPPJÄÄK	1 641 595	628 106

OmaKoduMaja AS müüs lühiajalise investeeringu 25,875 miljoni krooni eest. Investeeringu eest tasuti kohustuse vähendamise teel.

Omakapitali muutuste aruanne (kroonides)

	Aksia- kapital	Registreeri- mata aktsiakapital	Aazio	Kohustus-lik reserv- kapital	Eelm. per-de jaotamata kasum	Aruande-aasta kasum	Vähemus-osa	Kokku
Seisuga 01.01.09	3 000 010	0	0	450 000	78 973 765	-52 951 540	43 521 131	72 993 366
Emissioon		30 000 000						
Välja konsolideeritud								
Eelmise perioodi kasum					-52 951 540	52 951 540		
2009.a. Kahjum						-23 801 032		
Vähemusosa							20 714 802	
Seisuga 31.12.09	3 000 010	30 000 000	0	450 000	26 022 225	-23 801 032	64 235 933	99 907 136
Seisuga 01.01.10	3 000 010	30 000 000	0	450 000	26 022 225	-23 801 032	64 235 933	99 907 136
Emissioon	1 893 820	-30 000 000	28 106 180					
Välja konsolideeritud								
Eelmise perioodi kasum					-23 801 031	23 801 032		
2010.a. Kahjum						-41 641 873		
Vähemusosa							-11 446 711	
Seisuga 31.12.10	4 893 830	0	28 106 180	450 000	2 221 194	-41 641 873	52 789 222	46 818 553

Vastavalt OmaKoduMaja AS põhikirjale on aktsiakapitali minimaalseks suuruseks 3,000,000 krooni ja maksimaalseks suuruseks 12,000,000 krooni.

Aksia nimiväärtus on 10 krooni. Emiteeritud ja märgitud aktsiate arv on 450.000 tükki. Mitterahalise sissemaksega on tasutud 40,000 aktsia eest.

2005 aasta lõpus ostis ettevõtte tagasi 149 990 aktsiat makstes selle eest 9 999 933 krooni.

2009 aasta detsembris otsustasid omanikud konverteerida laenud summas 30 000 000 krooni aktsiakapitaliks, emiteerides selleks 189 382 uut aktsiat, mille eest tasutakse ülekursiga summas 28 106 180 krooni.

Täpsem informatsioon aktsiakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisa 13.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

AS-i OmaKoduMaja 2010. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Konsolideerimise põhimõtted

Ema- ja tütarettevõtete finantsnäitajad on grupi raamatupidamise aastaaruandes konsolideeritud rida-realt. Ema- ja tütarettevõtete vaheliste tehingute tulemusena tekkinud nõuded, kohustused, tulud, kulud ning realiseerumata kasumid ja kahjumid on elimineeritud. Vähemusosa emaettevõtte kontrolli all olevate ettevõtete tulemuses ja omakapitalis on konsolideeritud finantsaruannetes kajastatud eraldi kirjena.

2010. a konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad OmaKoduMaja AS (emaettevõtte) ning tema tütarettevõtete Paldiski Arendamise AS ning Bernadotte OÜ finantsnäitajad. Paldiski Arendamise AS kaudu on veel konsolideeritud Pennington Invest OÜ, Pakrineeme Sadama OÜ ja Paldiski Tehnopark OÜ finantsnäitajad.

Konsolideerimisgrupi struktuur

Nimi	Riik	Osalus
Paldiski Arendamise AS		55,74%
Bernadotte OÜ		66,67%
Leetse Rannaküla OÜ		100,00% omanik Paldiski Arendamise AS
Pakrineeme Sadama OÜ		50,00% omanik Paldiski Arendamise AS
Paldiski Tehnopark OÜ		50,00% omanik Paldiski Arendamise AS
Klauser Kinnisvara OÜ		100,00% omanik Paldiski Arendamise AS
Energia Nord OÜ		100,00% omanik Pakrineeme Sadama OÜ

Vajadusel on tütarettevõtete arvestuspõhimõtteid muudetud vastavaks grupi arvestuspõhimõtetele. Välismaiste majandusüksuste kasumiaruannete ja rahavoogude konverteerimisel Eesti kroonidesse kasutatakse aasta keskmist välisvaluuta kurssi. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused hinnatakse ümber Eesti kroonidesse 31. detsembril kehtinud Eesti panga ametliku noteeringu alusel. Aruannete ümberarvestusest tulenevad kursivahed kajastatakse omakapitalis.

Emaettevõtte aruandes kajastatakse investeeringuid tütar- ja sidusettevõtetesse ostuanalüüsi meetodil.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Muud nõuded

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

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt 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.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid. Varude tootmiskulutused sisaldavad nii otseseid toodetega seotud kulutusi (tooraine ja materjalide ning pakkematerjali maksumus, lõpetamata toodangu ladustamisega seotud vältimatud kulutused, tööliste palgad) kui ka proportsionaalset osa tootmise üldkuludest (tootmishoonete ja -seadmete amortisatsioon, remondikulu, tootmisega seotud juhtkonna palgad).

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või netorealiseerimismaksumus.

Tütar- ja sidusettevõtted

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevust ja finantspoliitikat.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle emaettevõttel on oluline mõju, kuid mis ei allu tema kontrollile. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades soetushinna meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses.

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

Kapitali- ja kasutusrendid

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

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdsväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad 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.

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividendide maksumääraga 22/78 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsia- või osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsia- või osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele/osanikele.

Lisa 2 Aktsiad ja muud väärtpaberid

Aktsiate ja väärtpaberitena on kajastatud osalus Looduskauni Pakri OÜ-s soetushinnaga 3 000 000 krooni.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2010	31.12.2009
Muud lühiajalised nõuded	1 824 560	2 025 000
Ostjate tasumata summad	401 043	765 661
Nõuded seotud ettevõtete vastu (Lisa 15)	3 623 539	2 726 000
Maksude ettemaksed (Lisa 11)	1 799 751	81 533
Muud ettemaksed	0	3 933
Nõuded ja ettemaksed kokku	7 648 893	5 602 127

Lisa 4 Varud

Varude koosseisus on kajastatud arendatavate kinnisvarade soetamis- ja arenduskulud.

	31.12.2010	31.12.2009
Projektid Tallinnas	12 176 000	15 360 000
Projektid mujal Eestis	195 779 274	191 196 555
Ettemaksed tarnijatele ja muud varud	275 517	0
Varud kokku	208 230 791	206 556 555

2010 aastal on varusid alla hinnatud 8 875 000 krooni ulatuses.

Seoses väljaspool Tallinnat asuvate pooleliolevate kinnisvaraprojektide hindamise erakordse probleemiga otsustas OmaKoduMaja juhatus 2009 aastal varusid mitte alla hinnata. 2008 aastal hindas OmaKoduMaja AS varusid alla summas 53 131 354 krooni.

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

	31.12.2010	31.12.2009
Sidusettevõtete aktsiad ja osad	12 860 000	0
Pikaajalised deposiidid	164 289	164 289
Muud aktsiad ja osad	468 599	468 599
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku	13 492 888	632 888

2010. a omas OmaKoduMaja AS läbi tütarettevõtte Paldiski Arendamise AS osalusi järgmistes sidusettevõtetes:

Sidusettevõtted

kroonides

	Riik	Bilansiline väärtus	Osalus
Bole OÜ	Eesti	11 735 000	50,0%
Balti Gaas OÜ	Eesti	1 125 000	45,0%
Seisuga 31.12.10		12 860 000	
	Riik	Kadaka Varahalduse osa	Osalus
Balti Gaas OÜ	Eesti	0	45,0%
Seisuga 31.12.09		0	

Kuna sidusettevõtetes pole põhitegevus veel alanud, hoitakse investeeringud soetusväärtuses.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

Saldo 31.12.2008	129 631 347
Soetatud perioodi jooksul	16 720 000
Konsolideerimis grupi muutustest lisandunud	4 000 091
Saldo 31.12.2009	150 351 438
Soetatud perioodi jooksul	7 950 000
Kinnistute allahindlused	-18 575 090
Saldo 31.12.2010	139 726 348

	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	675 000	878 277
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	185 827	180 259
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	0

Lisa 7 Materiaalne põhivara

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Ettemaks põhivara eest	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.2008	338 443	0	17 826 704	18 165 147
Soetusmaksumus 31.12.2009	338 443	0	17 826 704	18 165 147
Jääkmaksumus 31.12.2008	338 443	0	17 826 704	18 165 147
Jääkmaksumus 31.12.2009	338 443	0	17 826 704	18 165 147
Soetusmaksumus 31.12.2009	338 443	0	17 826 704	18 165 147
Soetamine	42 906	100 000	81 780	224 686
Ümberklassifits. kinnisv.investeeringust	0		-7 950 000	-7 950 000
Tagasimaksed	0		-2 115 265	-2 115 265
Soetusmaksumus 31.12.2010	381 349	100 000	7 843 219	8 324 568
Jääkmaksumus 31.12.2009	338 443	0	17 826 704	18 165 147
Jääkmaksumus 31.12.2010	381 349	100 000	7 843 219	8 324 568

Lisa 8 Immateriaalne põhivara

	Firmaväärtus	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2009		
Soetusmaksumus	25 345 640	25 345 640
	0	0
Jääkmaksumus	25 345 640	25 345 640
Saldo seisuga 31.12.2010		
Soetusmaksumus	25 345 640	25 345 640
	0	0
Jääkmaksumus	25 345 640	25 345 640

Lisa 9 Võlakohustused

	Saldo 31.12.2010	Tagasimakse tähtaeg			Intressi-määr
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised pangalaenud	138 635 692	120 269 335	18 366 357	0	
s.h AS Sampopank	126 635 692	108 269 335	18 366 357	0	6 kuu Euribor + 3,5 % ja 6,496%
s.h AS SEB Ühispank	11 999 999	11 999 999	0	0	6 kuu EURIBOR + 3,85%
Eesti Vabriik	4 325 844	701 952	2 046 118	1 577 774	10% lühendusest
Kokku	142 961 536	120 971 287	20 412 475	1 577 774	

	Saldo 31.12.2009	Tagasimakse tähtaeg			Intressi-määr
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud	16 462 500	16 462 500	0	0	
Lühiajalised pangalaenud	144 580 876	2 300 050	142 280 826	0	
s.h AS Sampopank	132 328 877	2 300 050	130 280 827	0	
s.h AS SEB Ühispank	11 999 999	0	11 999 999	0	
Eesti Vabriik	1 708 379	207 684	830 735	669 960	10% lühendusest
Kokku	162 751 755	18 970 234	143 111 561	669 960	

EU = Euribor

Kõik ettevõtte pangalaenud on seotud Euroga. Muud laenud on Eesti kroonides. Informatsioon võlakohustuste tagatiste kohta on toodud lisas 13.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

	31.12.2010	31.12.2009
Võlad tarnijatele	17 166 985	9 823 110
Võlad seotud ettevõtetele (lisa 15)	128 714 930	57 556 123
Muud võlad	63 337 966	59 491 657
Maksud (lisa 11)	279 031	436 329
Ettemaksed	495 010	730 563
Viitvõlad	7 561 491	16 862 134
Võlad töövõtjatele	75 220	123 093
	217 630 633	145 023 009

Muudes viitvõlgades on kajastatud arendatavate objektide lõpuniehitamiseks vajaminevad summad.

Lisa 11 Maksud

	31.12.2010		31.12.2009	
Käibemaks	1 799 751	27 432	81 533	10 736
Üksikisiku tulumaks	0	47 426	0	93 299
Sotsiaalmaks	0	87 830	0	151 372
Kohustuslik kogumispension	0	940	0	87
Töötukindlustusmakse	0	210	0	1 260
Maamaks	0	9 228	0	0
Intressid	0	3 778	0	74 847
Maksud välisriikides	0	102 187	0	104 728
Kokku	1 799 751	279 031	81 533	436 329

Lisa 12 Omakapital

	31.12.2010	31.12.2009
Aksiakapital (kroonides)	4 893 830	3 000 010
Aktsiate arv (tk)	489 383	300 001
Aktsiate nimiväärtus (kroonides)	10	10

Tehingud seotud osapooltega, mis mõjutasid omakapitali muutust vaata lisa 15.

Lisa 13 Müügitulu

Müügitulu geograafiliste piirkondade järgi.

	2010	2009
Eesti	8 045 128	10 602 030
Kokku	8 045 128	10 602 030

Müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

	2010	2009
Kinnisvara müük (EMTAK 68101)	4 696 975	9 235 725
Renditulud (EMTAK 68102)	675 000	983 256
Vahendatavad kommunaalteenused	2 423 153	83 049
Äri ja muu juhtimisalane nõustamine(EMTAK 70221)	250 000	300 000
Kokku	8 045 128	10 602 030

Lisa 14 Laenude tagatised ja panditud varad

AS OMAKODUMAJA poolt saadud pangalaenu 31. Detsembri 2010 seisuga 138 635 692 (31. detsembri 2009 seisuga 155 149 959 krooni) tagatiseks on panditud järgmised varad:

1. Sampo Panga laenu tagatiseks on hüpoteek Kiili vallas asuval kinnistusel summas 176 500 000 krooni.
2. Sampo Panga laenu tagatiseks on hüpoteek Tallinnas asuval kinnistusel summas 48 500 000 krooni.
3. Sampo Panga laenu tagatiseks on hüpoteek Paldiskis asuval kinnistusel summas 32 500 000 krooni
4. SEB lenu tagatiseks on hüpoteek Paldiskis asuval kinnistusel summas 25 000 000 krooni
5. Muu laenu tagatiseks on hüpoteek Paldiskis asuval kinnistusel summas 16 050 000 krooni.
6. Sampo Panga laenu tagatiseks on Kadaka Varahalduse AS solidaarne käendus summas 113 228 921 krooni.

Lisa 15 Tehingud seotud osapooltega

AS OMAKODUMAJA aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud); Kadaka Varahalduse AS, Sootel OÜ
- b. tütar- ja sidusettevõtteid; Paldiski Arendamise AS, Bernadotte OÜ,
- c. teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütaretevõtted);
- d. eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid, Sootel OÜ

AS OMAKODUMAJA on 2009. a ja 2010. a ostnud (kaubad edasimüügiks, tootmismaterjalid, põhivara) ning müünud oma kaupu ja osutanud teenuseid (põhivara rentimine, juhtimisteenus, muud teenused) järgmistele seotud osapooltele:

	2010		2009	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	95 131	0	496 922	0
Emaettevõtja	0	0	240 000	0
Kaupade ost-müük kokku	95 131	0	736 922	0

Saldod seotud osapooltega:

	31.12.2010	31.12.2009
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 623 539	111 000
Sidusettevõtja	0	2 615 000
Lühiajalised nõuded kokku	3 623 539	2 726 000
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	327 680	
Emaettevõtja	128 387 250	57 556 123
Lühiajalised kohustused kokku	128 714 930	57 556 123

Lisa 16 Muud ärikulud

	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringute allahindlus (Lisa 6)	18 575 090	
Muud	288 343	13 689
Maksud	236 788	239 403
Kokku	19 100 221	253 092

Lisa 17 Finantstulud ja -kulud

	2010	2009
Kahjum investeeringute väärtuse muutusest	0	-63 000
Kahjum osaluste müügist	-360 000	-4 200 809
Valuutakursi kasumid kahjumid	-2 144 202	-235 828
Muud finantstulud & -kulud	-148	0
Intressitulud	712 961	173 715
Intressikulud	-26 870 184	-24 526 788
Kokku	-28 661 573	-28 852 710

Lisa 18 Emaettevõtte aruanded

Bilanss
(kroonides)

AKTIVA

KÄIBEVARA	31.12.2010	31.12.2009
Raha ja pangakontod	23 205	9 706
Nõuded ja ettemaksed	9 508 524	18 958 714
Varud	127 937 350	123 911 050
KÄIBEVARA KOKKU	137 469 079	142 879 470
PÕHIVARA		
Pikaajalised finantsinvesteeringud	32 364 404	42 404 404
Immateriaalne põhivara	14 602 195	14 602 195
PÕHIVARA KOKKU	46 966 599	57 006 599
AKTIVA KOKKU	184 435 678	199 886 069

PASSIVA		31.12.2010	31.12.2009
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED			
Võlakohustused		105 969 285	0
Võlad ja ettemaksed		69 883 808	59 859 329
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		175 853 093	59 859 329
PIKAAJALISED KOHUSTUSED			
Pikaajalised võlakohustused		0	109 614 418
PIKAAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		0	109 614 418
KOHUSTUSED KOKKU		175 853 093	169 473 747
OMAKAPITAL			
Aktiikapital		4 893 830	3 000 010
Registreerimata aktiikapital		0	30 000 000
Aazio		28 106 180	0
Reservid		450 000	450 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		-3 037 688	12 876 311
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-21 829 737	-15 913 999
KOKKU OMAKAPITAL		8 582 585	30 412 322
PASSIVA KOKKU		184 435 678	199 886 069



Kasumiaruanne
(kroonides)

	2010	2009
ÄRITULUD		
Müügitulu	5 767 866	9 334 209
Muud äritulud	0	132 417
ÄRITULUD KOKKU	5 767 866	9 466 626
ÄRIKULUD		
Kaubad, toore, materjal ja teenused	14 187 124	10 803 729
Mitmesugused tegevuskulud	1 452 973	2 148 502
Tööjõukulud	69 432	69 432
ÄRIKULUD KOKKU	15 709 529	13 021 663
ÄRIKASUM (-KAHJUM)	-9 941 663	-3 555 037
FINANTSTULUD JA KULUD	-11 888 075	-12 358 962
muud finantstulud ja -kulud	-1 000 151	-19
intressikulud ja tulud	-10 887 924	-12 358 943
KASUM (KAHJUM) MAJANDUSTEGEVUSEST	-21 829 738	-15 913 999
ARUANDEAASTA PUHASKASUM (-KAHJUM)	-21 829 738	-15 913 999



Rahavoogude aruanne

Kaudne meetod kroonides

	2010	2009
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST		
Ärikasum	-9 941 663	-15 913 999
<i>Korrigeerimised (+/-)</i>		
Kahjum investeeringutelt kapitaliosaluse meetodil	0	112 000
Varude allahindlus	6 976 000	0
Tegevuskasum enne käibekapitali muutust	-2 965 663	-15 801 999
Nõuded ja ettemaksed (+/-)	9 450 190	8 540 062
Varud (+/-)	-11 002 300	9 927 340
Võlad ja ettemaksed (+/-)	10 024 479	1 063 020
Põhitegevuse genereeritud raha	5 506 706	3 728 423
Intressimaksed	-1 881 074	
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST	3 625 632	3 728 423
INVESTEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD		
Pikaajaliste finantsinvesteeringute soetamine	0	-112 000
Pikaajaliste investeeringute müük	33 000	0
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST	33 000	-112 000
FINANTSEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD		
Laenude tagasimaksmine	-3 645 133	-3 614 503
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST	-3 645 133	-3 614 503
RAHAJÄÄGI KOGUMUUTUS	13 499	1 920
RAHA ALGJÄÄK	9 706	7 786
RAHA LÕPPJÄÄK	23 205	9 706

Omakapitali aruanne
 Kroonides

	Aksia- kapital	Aazio	Registreeri- mata aktsiakapital	Kohustus- lik reserv- kapital	Eelm. per-de jaotamata kasum	Aruande-aasta kasum	Kokku
Seisuga 01.01.09	3 000 010	0	0	450 000	89 215 537	-76 339 226	16 326 321
Emissioon			30 000 000				
Eelmise perioodi kasum 2009.a. kasum					-76 339 226	76 339 226	-15 913 999
Seisuga 31.12.09	3 000 010	0	30 000 000	450 000	12 876 311	-15 913 999	30 412 322
Seisuga 01.01.10	3 000 010	0	30 000 000	450 000	12 876 311	-15 913 999	30 412 322
Emissioon	1 893 820	28 106 180	-30 000 000				
Eelmise perioodi kasum 2010.a. kasum					-15 913 999	15 913 999	-21 829 737
Seisuga 31.12.10	4 893 830	28 106 180	0	450 000	-3 037 688	-21 829 737	8 582 585

MAJANDUSAASTA KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK

1. Eelmiste perioodide jaotamata kasum	2 221 194 krooni
2. 2009.a. kahjum	-41 641 873 krooni
Kokku jaotuskõlbulik kasum seisuga 31.12.2010:	-39 420 679 krooni



**JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2010. A MAJANDUSAASTA
ARUANDELE**

AS OMAKODUMAJA 2010. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud aktsionäride üldkoosoleku poolt 28.mail 2011, kinnitamine

Nimi

Ametinimetus

Allkiri

Tõnu Puidak

juhatuse liige



Aktsionäride nimekiri

1. Sootel OÜ aktsiate arv 160,000	reg. Kood 10030812 summa 1,600,000	Tallinn osalus 32,7 %
2. Kadaka Varahalduse AS aktsiate arv 329 383	reg. kood 10423960 summa 3 293 830	Tallinn osalus 67,3 %

Tegevusalad Eesti majanduse klassifikaatori EMTAK koodi järgi

EMTAK kood 68101 Enda kinnisvara ost müük

EMTAK kood 68201 Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus



Aruande elektroonilised kinnitused

OmaKoduMaja AS (registrikood: 10843432) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Tõnu Puidak	Juhatuse liige	09.06.2011

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OmaKoduMaja AS aktsionäridele

Oleme auditeerinud OmaKoduMaja AS raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2010, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 20, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitikate asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Märkusega arvamuse alus

Kontserni aruanne sisaldab tütarettevõtet Paldsiki Arendamise AS, kelle aruandes sisaldub investeeringu soetusest tekkinud firmaväärtus. Sellest firmaväärtusest 13.559.955 krooni ulatuses me ei saanud arvamust avaldada. Kuivõrd nimetatud firmaväärtus sisaldub ka OmaKoduMaja AS kontserni aruandes, siis ei saa me avaldada arvamust ja me ka ei avalda arvamust nimetatud investeeringu kajastamise kohta nimetatud summa ulatuses.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu mõjud, kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õiglaselt OmaKoduMaja AS finantsseisundit seisuga 31.12.2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Rein Randmets

Vandeaudiitori number 288

Ectus Finance OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 144

Tammsaare tee 47 11316 Tallinn

10.06.2011

Audiitorite digitaalallkirjad

OmaKoduMaja AS (registrikood: 10843432) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RANDMETS	Vandeaudiitor	10.06.2011

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	4696975	58.38%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3098153	38.51%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6508510
Faks	+372 6508628
E-posti aadress	omakodumaja@omakodumaja.ee
E-posti aadress	nikolai@paldiski.net