

01-07-2008

OÜ OMA GRUPP

Alarik

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE 2007

Asukoha aadress:

Pärnu mnt 105

11312 Tallinn

Eesti Vabariik

Registrikood:

~~10069932~~ 10745422

Telefon:

+372 651 0700

Faks:

+372 651 0701

E-posti aadress:

grupp@oma.ee

Audiitor:

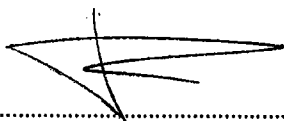
Toomas Villems

Aruandeaasta algus ja lõpp:

01.01.2007-31.12.2007

Lisatud dokumendid:

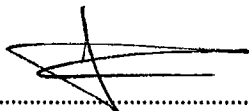
Osanike nimekiri



.....
Tiit Kuuli
Juhataja

Sisukord

ETTEVÖTTE LÜHIISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED	3
TEGEVUSARUANNE	4
Juhataja kinnitus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele	5
Konsolideeritud kasumiaruanne	6
Konsolideeritud bilanss	7
Konsolideeritud rahavoogude aruanne (kaudsel meetodil)	9
Omakapitali muutuste aruanne	10
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	11
Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud	19
Lisa 3 Muud lühiajalised nõuded	20
Lisa 4 Töös olevad ehituslepingud	20
Lisa 5 Varud	20
Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud	21
Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad või osad	22
Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad või osad	22
Lisa 9 Muud pikaajalised nõuded	25
Lisa 10 Nõuded sidusettevõtjate vastu	25
Lisa 11 Kinnisvarainvesteeringud	26
Lisa 12 Materiaalne põhivara	26
Lisa 13 Immateriaalne põhivara	27
Lisa 14 Maksud	28
Lisa 15 Laenukohustused	28
Lisa 16 Kapitalirent	29
Lisa 17 Muud võlad	30
Lisa 18 Muud pikaajalised võlad	31
Lisa 19 Tehingud seotud osapooltega	31
Lisa 20 Osakapital	32
Lisa 21 Tulumaks	32
Lisa 22 Müügitulu	32
Lisa 23 Müüdid toodangu (kaupade, teenuste) kulud	33
Lisa 24 Üldhalduskulud	33
Lisa 25 Laenude tagatised ja panditud varad	33
Lisa 26 Eraldised ja tingimuslikud kohustused	34
Lisa 27 Konsolideerimata finantsaruanded	35
Sõltumatu audiitori aruanne	40
Kasumi jaotamise ettepanek	41
Juhataja allkiri majandusaasta aruandele	42



.....
Tiit Kuuli
Juhataja

ETTEVÖTTE LÜHISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED

OÜ Oma Grupp tegutseb peamiselt finantsinvestorina omades erinevate, peamiselt ehituse ning kinnisvaraarendusega seotud ettevõtete aktsiad ja osasid (EMTAK 2008: kood 64201). Samuti on OÜ Oma Grupp ise investeerinud kinnisvarasse, mida renditakse välja (EMTAK 2008: kood 68201). Ettevõtte omab läbi investeerimisfirma erinevate börsiettevõtete aktsiad.

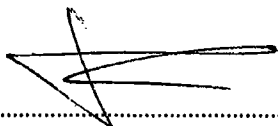
Kontserni ettevõtte AS Oma Ehitaja tegevusvaldkonnad on elamute ja mitteeluhoonete ehitus (EMTAK 2008: 4120), hoonestusprojektide arendus (EMTAK 2008: 4110) ning teenuste osutamine, mille hulka kuuluvad inseneritegevused ning nendega seotud tehniline nõustamine (EMTAK 2008: 7112) ning äri- ja muu juhtimisalane nõustamine (EMTAK 2008: 7022).

Kontserni ettevõtte FCM Grupi AS põhitegevus on sarnaselt emaettevõttele investeerimistegevus. Ettevõtte tegutseb kinnisvaraturul finantsinvestorina (EMTAK 2008: kood 64201). FCM Grupi AS tütarettevõtted tegutsevad kinnisvara rendile andjatena (EMTAK 2008: kood 68201).

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
Audiitor: Toomas Villemis



.....
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 87% AS Oma Ehitaja aktsiatest ja 60% FCM Grupi AS aktsiatest.

2007. aasta lõpul töötas kontsernis 57 töötajat ning töötasu maksti 34 179 tuh krooni. Kontserni ettevõtete tegevjuhtkonna ja juhtorganite töötasu moodustas 2007. aastal 4 974 tuh krooni.

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

2007. aastal OÜ Oma Grupp uurimis- ja arendustegevuseks väljaminekuid ei teinud, ka järgnevas majandusaastaks ei planeerita nimetatud väljaminekuid.

2008. aastal jätkavad emaettevõtte ning tütaretevõtted samades tegevusvaldkondades ja mahtudes.

OÜ Oma Grupp peamised finantssuhtarvud:

	2007	2005/2006
Ärikasumi marginaal (%)	9,0	3,4
Puhaskasumi marginaal (%)	10,1	13,9
Aktivate tootlus aastas (%)	9,5	9,4

Emaettevõtte finantssuhtarvud:

	2007	2005/2006
Aktivate tootlus aastas (%)	7,2	55,8
Omakapitali tootlus aastas (%)	10,4	72,3
Omakapitali määr (%)	63,8	77,8

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

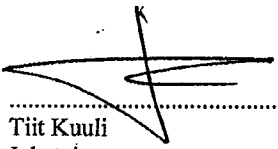
Ärikasumi marginaal (%) = ärikasum/müügitulu * 100

Puhaskasumi marginaal (%) = puhaskasum/müügitulu * 100

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

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

Omakapitali määr (%) = omakapital/ koguaktivad * 100



 Tiit Kuuli
 Juhataja

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

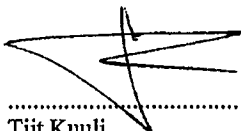
Juhataja kinnitus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele

Juhataja kinnitab lehekülgedel 5 kuni 39 toodud OÜ Oma Grupp 2007. aasta raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. OÜ Oma Grupp ja tema tütarettevõtted on jätkuvalt tegutsevad ettevõtted.

Tallinnas, 02. juunil 2008.a.



.....
Tiit Kuuli
Juhataja

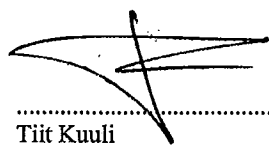
Konsolideeritud kasumiaruanne

tuhandetes kroonides

	Lisa nr.	2007	2006¹
Müügitulu	22	586 219	301 815
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	23	492 661	262 082
Brutokasum		93 558	39 733
Turustuskulud		4 505	3 523
Üldhalduskulud	24	36 549	27 217
Muud äritulud		654	1 700
Muud ärikulud		610	351
Äri kasum		52 548	10 342
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	7	0	(21)
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	8	3 973	10 849
Finantstulud ja -kulud muudelt pikaajalistelt investeeringutelt		2 426	20 863
Intressikulud		(16 032)	(12 305)
Kahjum valuutakursi muutustest		(118)	(114)
Muud finantstulud		16 199	12 312
Kokku finantstulud ja -kulud		6 448	31 584
Kasum enne maksustamist		58 996	41 926
Tulumaks	21	99	143
Aruandeaasta puhaskasum		59 095	42 069
Sealhulgas:			
emaettevõtte omanike osa puhaskasumist		49 614	36 083
vähemusomanike osa puhaskasumist		9 481	5 986

1

Periood 01. oktoober 2005 kuni 31. detsember 2006 (siin ja edaspidi 2006)



.....
Tiit Kuuli
Juhataja

Konsolideeritud bilanss

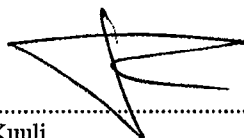
tuh kroonides

AKTIVA	Lisa nr.	31.12.2007	31.12.2006
Käibevara			
Raha		66 292	25 247
Lühiajalised finantsinvesteeringud	2	6 009	5 477
Nõuded ja ettemaksed			
Nõuded ostjate vastu		35 226	41 253
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	14	3 041	6 090
Muud lühiajalised nõuded	3	10 496	31 732
Ettemaksed teenuste eest		3 578	2 316
Kokku nõuded ja ettemaksed		52 341	81 391
Varud		161 681	113 458
Käibevara kokku		286 323	225 573
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Sidusettevõtjate aktsiad või osad	8	37 031	33 661
Muud aktsiad ja väärtpaberid	6	8 442	14 328
Pikaajalised nõuded	6	247 197	184 797
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud		292 670	232 786
Kinnisvarainvesteeringud	11	75 676	80 331
Materiaalne põhivara			
Maa	12	3 090	3 090
Muu materiaalne põhivara	12	1 796	1 866
(jääkmaksumuses)			
Lõpetamata ehitised ja ettemaksed	12	0	9 796
Kokku materiaalne põhivara		4 886	14 752
Immateriaalne põhivara	13	652	597
Põhivara kokku		373 884	328 466
AKTIVA (VARAD) KOKKU		660 207	554 039



.....
Tiit Kuuli
Juhataja

PASSIVA		31.12.2007	31.12.2006
(KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL)			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused			
Pikaajaliste võlakohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil	15	86 603	43 074
Võlad ja ettemaksed			
Võlad tarnijatele		37 546	48 750
Võlad töövõtjatele		1 725	699
Maksuvõlad	14	3 262	2 161
Muud võlad	17	32 709	32 338
Saadud ettemaksed		4 888	17 043
Kokku võlad ja ettemaksed		80 130	100 991
Lühiajalised eraldised	26	6 668	1 967
Lühiajalised kohustused kokku		173 401	146 032
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused			
Laenud, võlakirjad ja kapitalirendi kohustused	15	289 764	270 201
Muud pikaajalised võlad	18	8 852	12 066
Pikaajalised eraldised	26	3 498	219
Pikaajalised kohustused kokku		302 114	282 486
Kohustused kokku		475 515	428 518
Omakapital			
Vähemusosalus		36 976	27 485
Osakapital nimiväärtuses	20	40	40
Reservid			
Kohustuslik reservkapital		4	4
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		98 058	61 909
Aruandeaasta kasum		49 614	36 083
Omakapital kokku		184 692	125 521
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL) KOKKU		660 207	554 039



.....
Tiit Kuuli
Inhataia

Konsolideeritud rahavoogude aruanne (kaudsel meetodil)

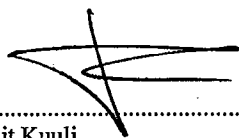
tuh kroonides	Lisa nr.	2007	2006
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		52 548	10 342
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum	11;12;13	5 739	7 173
Muud finantstulud		0	1 301
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		12 829	(65 684)
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		(10 124)	90 535
Varude muutus		(21 139)	(113 438)
Makstud intressid		(16 180)	(12 006)
Makstud tulumaks		(3)	0
Saadud kapitalirendi maksed	16	20 279	5 111
Valuutakursi kahjum		(118)	(115)
Kokku rahavood äritegevusest		43 831	(76 781)
Rahavood investeerimistegevusest			
Põhivara ja kinnisvarainvesteeringute soetus		(63 321)	(58 250)
Materiaalse põhivara müük	12	0	17
Netorahavoog tütarettevõtete soetamisel		269	(21)
Tütarettevõtte aktsiate müük		0	3 055
Sidusettevõtete soetus	8	(61)	(20 131)
Sidusettevõtete müük	8	0	2 457
Muude finantsinvesteeringute soetus		0	(6 500)
Muude finantsinvesteeringute müük		6 174	25 059
Antud laenud		(19 017)	(20 430)
Antud laenude tagasimaksed		7 415	32 954
Saadud dividendid		2 100	0
Saadud intressid		18 572	11 651
Kokku rahavood investeerimistegevusest		(47 871)	(30 139)
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		106 422	137 873
Saadud laenude tagasimaksed		(61 133)	(16 108)
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	16	(204)	(222)
Aktsiakapitali sissemaks		0	475
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		45 085	122 018
Rahavood kokku		41 045	15 098
Raha ja raha ekvivalentide muutus		41 045	15 098
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		25 247	10 149
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		66 292	25 247

Omakapitali muutuste aruanne

tuh kroonides

**Emaettevõtte omanikele kuuluv
omakapital**

	Osa- kapital	Kohust. reserv- kapital	Jaota- mata kasum	Kokku	Vähemus- osalus	Kokku
Saldo 30.09.2005	40	4	62 148	62 191	33 760	95 952
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	36 083	36 083	5 986	42 069
Osaluse muutus tütaretevõttes	0	0	(36)	(36)	1 235	1 199
Tütaretevõtte omaaktsiate tagasi ostmine	0	0	(203)	(203)	(13 496)	(13 699)
Saldo 31.12.2006	40	4	97 992	98 036	27 485	125 521
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	49 614	49 614	9 481	59 095
Tütaretevõtte realiseerimata kursivahe	0	0	66	66	10	76
Saldo 31.12.2007	40	4	147 672	147 716	36 976	184 692



.....
Tiit Kuuli
Juhataja

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

OÜ Oma Grupp 2007. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes Eesti kroonides.

OÜ Oma grupp kontserni koosseisu kuuluvad AS Oma Ehitaja (osalus 87%) ja FCM Grupi AS (osalus 60%) koos oma tütarettevõtetega.

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 tulemusel ja omakapitalis on konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eraldi emaettevõtte omanikele kuuluvast omakapitalist ning konsolideeritud kasumiaruandes eraldi kirjel.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad AS Oma Ehitaja (osalus 87%) ja FCM Grupi AS (osalus 60%) finantsnäitajad. Mõlemad tütarettevõtted on koostanud aruandeperioodi kohta konsolideeritud aruande.

Vajadusel on tütarettevõtete arvestuspõhimõtteid muudetud vastavaks kontserni arvestuspõhimõtetele.

Emaettevõtja konsolideerimata aruannetes, mis on esitatud konsolideeritud aastaaruande lisades, kajastatakse investeringuid 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.

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

.....
Tiit Kuuli
Inhataja

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 aktsiatest 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 müügiootel põhivara kriteeriumitele (st. väga tõenäoliselt müüakse 12 kuu jooksul alates soetamishetkest), kajastatakse omandatud tütarettevõtjate varad konsolideeritud bilansis eraldi kirjel „Müügiootel põhivarad“ ning kohustused eraldi kirjel „Müügiootel 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.

Raha ja raha ekvivalendid

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

Lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Lühiajaliste aktsiate ja muude väärtpaberitena kajastatakse lühiajalise kauplemise eesmärgil hoitavaid väärtpabereid ning kindla lunastustähtajaga väärtpabereid, mille

.....
Tiit Kuuli
Inhataia

lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast. Muude pikaajaliste aktsiate ja väärtpaberitena kajastatakse väärtpabereid, mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul (v.a sellised osalused tütar- ja sidusettevõtetes, mida kajastatakse konsolideerimise või kapitaliosaluse meetodil) ning kindla lunastustähtajaga väärtpabereid, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast bilansipäeva.

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse kajastatakse õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärset hinnatav. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglase väärtus ei ole usaldusväärset hinnatav, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o algne soetusmaksumus miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Lunastustähtajani hoitavaid võlakirju kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, kasutades sisemist intressimäära. Kauplemiseesmärgil soetatud võlakirju kajastatakse nende õiglases väärtuses.

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 nüüdiseväärtusest.

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.

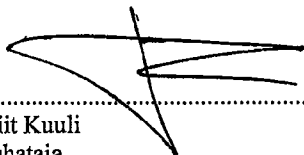
Varud

Varudena kajastatakse edasimüümise eesmärgil soetatud varad (kinnistud) ning kulutused pooleli olevatele kinnisvaraarenduse projektidele, mida ettevõtte ise ehitab edasimüümise eesmärgil. Viimasel juhul ettevõttel puudub chitus- 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.

.....
Tiit Kuuli
Juhataja



Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega üle 3 tuh krooni.

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 kasutuseaga 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 ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuluseid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Piiramatul 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

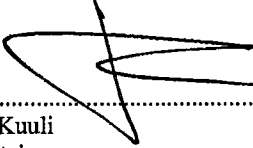
Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

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



.....
Tiit Kuuli
Juhataja

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 soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. 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 objektil vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Varade väärtuse langus

Piiramatult 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 õiglane 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 vähendamisenä.

Kapitali- ja kasutusrendid

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

Ettevõtte 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.

Ettevõtte 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

.....
Tiit Kuuli
Juhataja

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 osapoolle.

Garantiieraldis

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

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 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 suurus ei ole võimalik piisava usaldusvärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Ettevõtte tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korregeerimistelt. Alates 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 (2007. aastal kehtis maksumäär 22/78, 2006. aastal maksumäär 23/77) väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Tulumaksuseadus näeb ette tulumaksumäära edasise alanemise kuni 2011. aastani: 2009. aastal on maksumäär 20/80, 2010. aastal 19/81 ja alates 2011. aastast on maksumäär 18/82 netodividendidena väljamakstavalt summalt. 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.

Alates 01.01.2005.a. on igal kalendriaastal seoses Tulumaksuseaduse muutumisega muutunud tulumaksumäär. Tuginedes Raamatupidamise Toimkonna juhendile RTJ 8, on tulumaksu kohustus ümber arvestatud välja kuulutatud, kuid väljamaksmata dividendidelt. Tulumaksumäära muutuse tulemusena tekkinud ümberarvestuse tulemust kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruande kirjel „Tulumaks.”

Maksustamissüsteemi 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.

.....
Tiit Kuuli
Juhataja

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.

Välismaised tütarettevõttjad

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.

Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja kohustused

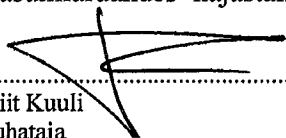
Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale Eesti krooni (s.o ettevõtte OÜ Oma Grupp arvestusvaluuta). Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud) hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõeldakse õiglases väärtuses (õiglase väärtuse meetodil kajastatavad lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglase väärtus on usaldusväärselt hinnatav), hinnatakse ümber arvestusvaluutasse, võttes aluseks 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 Eesti Panga valuutakursi alusel.

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


.....
Tiit Kuuli
Juhataja

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 "Võlad ja ettemaksed" 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 "Nõuded ja ettemaksed" 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 aktsionäridele, reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsiakapitali suurendamiseks.

Avaliku ja erasektori partnerlusprojektid (PPP-projektid)

Juhul kui ettevõtte ei kannu põhilisi PPP-projekti lepingust tulenevaid riske (s.t PPP-varasid kajastatakse avaliku sektori üksuse bilansis), kajastab ettevõtte oma bilansis nõuet, lähtudes arvestuspõhimõtete osas „Kapitali- ja kasutustrendid” kirjeldatud põhimõtetest kapitalirendi kajastamise kohta rendileandja aruannetes. PPP-projekti raames avaliku sektori üksuselt saadavaid makseid käsitletakse rendimaksetena PPP-vara eest, mis jagunevad kapitalirendi nõude põhiosa vähendamiseks ja finantstuluks.

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud

Väärtpaberite grupp	31.12.2007	31.12.2006
Aktsiad raamatupidamislikus väärtuses	154	128
Investeeringud läbi investeerimisfirma	5855	5 349
Õiglases väärtuses kokku	6 009	5 477
Lühiajalised finantsinvesteeringud kokku	6 009	5 477

.....
Tiit Kuuli
Juhataja

Lisa 3 Muud lühiajalised nõuded

	31.12.2007	31.12.2006
Kapitalirendi nõue (Lisa 16)	4 758	4 938
Kapitalirendi käibemaksu nõue (Lisa 16)	771	0
Nõuded sidusettevõtetele (Lisa 10)	2 670	24 988
Ehitustööde arvestuslik nõue (Lisa 4)	1 351	1 150
Muud nõuded	946	656
Muud lühiajalised nõuded kokku	10 496	31 732

Lisa 4 Töös olevad ehituslepingud

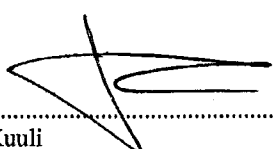
	31.12.2007	31.12.2006
Ehituskulud ja neile vastav arvestuslik kasumi osa	521 206	282 930
Tellijatele esitatud vahearved	(520 005)	(307 029)
Eelmise perioodi mõju	(24 099)	0
Kokku	(22 898)	(24 099)
sh ehitustööde arvestuslik nõue tellijatele (Lisa 3)	1 351	1 150
sh ehitustööde arvestuslik tellijate ettemaks (Lisa 17)	(24 249)	(25 249)

Lisa 5 Varud

	31.12.2007	31.12.2006
Lõpetamata ehitus	80 973	77 271
Valmistoodang	38 643	0
Müügiks ostetud kaubad	36 207	36 187
Ettemaksed varude eest	5 858	0
Varud kokku	161 681	113 458

Varude gruppides „Valmistoodang” ja „Lõpetamata ehitus” kajastatud varad on olulises osas panditud tütarettevõtte poolt võetud laenude tagamiseks (vt Lisa 25). Pandiga koormamata varude bilansiline väärtus on 8 621 tuh krooni (31.12.2006: 58 tuh krooni).

Varude hulgas, kirjel „Müügiks ostetud kaubad“, on kajastatud looduskaitsealade piirangutega alal asuv kinnistu. Looduskaitsealadel asuvatele kinnistutele kehtivad ranged ehituspiirangud ning nende kasutamine arendustegevuseks on võimalik ainult läbi kinnistu vahetuse Eesti Vabariigiga. Vastavalt Eesti Vabariigi looduskaitseseadusele võib kaitsealal, hoiualal või püsielupaigas asuvat kinnisasja, mille sihtotstarbelist kasutamist ala kaitsekord oluliselt piirab, riigi ja maa omaniku kokkuleppel vahetada riigile kuuluva kinnisasja vastu või võõrandada riigile harilikule väärtusele vastava tasu eest. (Eesti Vabariigi looduskaitseseaduse § 19 ja 20).



.....
Tiit Kuuli
Juhataja

Looduskaitseaduse maade vahetamist puudutava regulatsiooni muutmine on hetkel Riigikogu menetluses. Kavandatava muudatusega kaasneks olukord, kus maaomanik saab nõuda riigilt sellise kinnisasja, mille sihtotstarbeline kasutamine tulenevalt looduskaitsealistest kitsendustest on oluliselt piiratud, kompensatsioonimehhanismina üksnes kinnisasja omandamist raha eest tavapärase turuhinna ulatuses (s.t. vahetamise võimalus langeb ära).

Kinnisasja väärtuse määramise kord ning alused on kavas kehtestada Vabariigi Valitsuse määrusega, mistõttu ei ole käesoleval hetkel võimalik prognoosida looduskaitseaduse muutmise kaasnemaid mõjusid asjakohaste kinnisvarade väärtuste hindamisele.

Tütarettevõtte juhtkonna hinnangul katab kinnistu harilik väärtus selle soetusmaksumuse, mistõttu ei ole juhtkonnale teada asjaolusid, mis viitaksid kinnistu väärtuse langusele.

Varude grupis „Ettemaksed varude eest“ on kajastatud 2007.a. tasutud ettemaks kinnistu omandamiseks summas 5 000 tuh krooni. Aruande koostamise hetkeks on tütarettevõtte tulenevalt müügiobjektile avastatud puudustest ja müüja poolsetest olulistest lepingurikkumistest sõlmitud lepingust taganenud ning esitanud kohtule hagi tasutud ettemaksu tagasinõudmiseks. Nõue on tagatud kohtuliku hüpoteegiga, mistõttu juhtkonna hinnangul on ettemaksu tagasisaamine tõenäoline.

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud

	31.12.2007	31.12.2006
Sidusettevõtjate aktsiad või osad (Lisa 8)	37 031	33 661
Pikaajalised nõuded sidusettevõtjate vastu (Lisa 10)	37 964	30 103
Pikaajalised kapitalirendi nõuded (Lisa 16)	193 850	146 762
Pikaajalised kapitalirendi käibemaksu nõuded (Lisa 16)	8 887	0
Muud pikaajalised nõuded (Lisa 9)	6 496	7 932
Võlakirjad	2 191	1 577
Muud aktsiad ja osad	6 251	6 251
Muud väärtpaberid	0	6 500
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku	292 670	232 786

Real „Võlakirjad“ on kajastatud OÜ Vladaja võlakirjad. Võlakirjade lunastuspäev on 30.09.2008. Võlakirjad on kajastatud õiglases väärtuses (emitendi juhatuse hinnang). Võlakirjade ümberhindluse tulu summas 614 tuh krooni (2006: 287 tuh krooni) sisaldub kasumiaruande kirjel „Muud finantstulud ja -kulud“.

Real „Muud aktsiad ja väärtpaberid“ on kajastatud AS Pihlamaa aktsiad (vt Lisa 8) ja korteriomandiga seotud osak.

2006. aastal soetas tütarettevõtte AS Oma Ehitaja OÜ Breve Consult poolt emiteeritud sihtotstarbelised investeerimistõendid kinnisvaraprojekti finantseerimiseks. Seisuga 31.12.2006 olid investeerimistõendid kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses, mis võrdus tõendite soetusmaksumusega. 2007. aasta detsembris lunastati investeerimistõendid emitendi poolt, tehingu tulemusena tekkis kahjum summas 326 tuh krooni, mis on kajastatud kasumiaruande real „Finantskulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt“. Tõenditelt ei ole arvestatud intresse. Peale tõendite lunastamist ja kustutamist omandas AS Oma Ehitaja 100% kontrolli OÜ Breve Consult üle (vt Lisa 8).

.....
Tiit Kuuli
Juhataja

Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad või osad

OÜ Oma Grupp omab osalust järgmistes tütarettevõtjates:

Asukoht	AS Oma Ehitaja	FCM Grupi AS	KOKKU
	Eesti	Eesti	
Põhitegevusala	Ehitus ja kinnisvaraarendus	Investeeringis- tegevus	
Osaluse % 30.09.2005	-	60	
Osaluse soetusmaksumus 30.09.2005	0	4 804	4 804
Omandatud osalused 2006			
Omandatud osaluse %	100	-	
Omandatud osaluse soetusmaksumus	421	0	421
Osaluse suurendamine soet.maksumuses	8 625		8 625
Osaluse % 31.12.2006	87	60	
Osaluse soetusmaksumus 31.12.2006	9 046	3 620	12 666
Osaluse % 31.12.2007	87	60	
Osaluse soetusmaksumus 31.12.2007	9 046	3 620	12 666

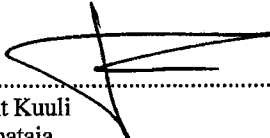
Eelmisel majandusaastal omandati AS Oma Ehitaja 100%-line osalus, mille eest tasuti 421 tuhat krooni. Ostuanalüüsi tulemusena tekkis positiivne firmaväärtus summas 21 tuh krooni, mis on kantud kuluks kasumiaruande real „Finantstulud ja –kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt”. 2006. aasta juulis suurendati AS Oma Ehitaja aktsiakapitali ning müüdi osalus 13% ettevõtte juhtkonnale.

FCM Grupi AS aktsionäride üldkoosoleku otsusega 21.12.2005 omandati 33 766 oma aktsiat nimiväärtusega 10 krooni, millest 20 260 aktsiat kuulus OÜ-le Oma Grupp.

Konsolideeritud aruandes on tütarettevõtjate finantsnäitajad konsolideeritud rida realt, seetõttu nende bilansilist väärtust eraldi ei kajastata. Emaettevõtja konsolideerimata põhjaruannetes on bilansiliseks väärtuseks nende soetusmaksumus.

Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad või osad

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



 Tiit Kuuli
 Inimataia

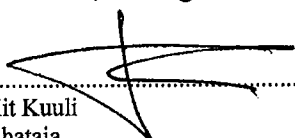
AS Oma Ehitaja omab osalust järgmistes sidusettevõtetes:

Asukoht	SIA W Riepas Läti Kinnisvara- arendus	OÜ Breve Consult Eesti Kinnisvara- arendus	OÜ Pool ja Pool Eesti Kinnisvara- arendus	KOKKU
Põhitegevusala				
Omandatud osalused 2006				
Omandatud osaluse %	25	50	-	
Omandatud osaluse soetusmaksumus	20 105	26	0	20 131
Omandatud netovara õiglane väärtus	20 105	20	0	20 125
Firmaväärtus	0	6	0	6
Seisuga 31.12.2006				
Osaluse %	25	50	-	
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis	20 105	20	0	20 125
Firmaväärtus	0	6	0	6
Osaluse bilansiline väärtus	20 105	26	0	20 131
Omandatud osalused 2007				
Omandatud osaluse %	-	-	50	
Omandatud osaluse soetusmaksumus	0	0	61	61
Omandatud netovara õiglane väärtus	0	0	21	21
Firmaväärtus	0	0	40	40
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud tulem	0	315	0	315
Osaluse muutus 2007				
Osaluse suurenemine %	-	50	-	
Reklassifitseerimine tütarettevõtteks %	-	(100)	-	
Reklassifitseerimine	0	(341)		(341)
Seisuga 31.12.2007				
Osaluse %	25	0	50	
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis	20 105	0	21	20 126
Firmaväärtus	0	0	40	40
Osaluse bilansiline väärtus	20 105	0	61	20 166

2007. aastal ostis AS Oma Ehitaja 50% osaluse kinnisvaraarendusega tegelevas ettevõttes OÜ Pool ja Pool. Osaluse eest maksti 61 tuhat krooni. Osaluse omandamisel tekkis firmaväärtus 40 tuh krooni. Bilansipäeval on läbi viidud firmaväärtuse hindamine, mille tulemusena ei tuvastatud vajadust teha allahindlusi.

2007. aastal omandas AS Oma Ehitaja 50% OÜ Breve Consult osadest, mille tulemusena ettevõtte muutus AS Oma Ehitaja 100% tütarettevõtteks. Osa eest maksti 20 tuhat krooni. Osa omandamisel tekkis negatiivne firmaväärtus summas 322 tuh krooni, mis kajastati ostuhetkel tuluna kasumiaruande real „Finantsulud investeringuult sidusettevõtetesse”.

2006. aastal ostis AS Oma Ehitaja osaluse kahes kinnisvaraarendusega tegelevas ettevõttes, üks tegutseb Eestis, teine Lätis.


Tiit Kuuli
Juhataja

SIA W Riepas 25%-lise osaluse eest maksti 20 105 tuhat krooni. SIA W Riepas on sõlminud Riia linnaga pikaajalise rendilepingu, mille alusel omab maakasutuse õigust kinnistule Riia linnas. Osaluse omandamisel tekkis kogu ostuhinna ulatuses immateriaalne põhivara, mis on tasu maakasutuse õigusest eeldatava tulevase majandusliku kasu eest.

OÜ Breve Consult 50%-lise osaluse eest maksti 26 tuhat krooni. Osaluse omandamisel tekkis firmaväärtus 6 tuh krooni. Bilansipäeval on läbi viidud firmaväärtuse test, mille tulemusena ei ole vaja teha allahindlusi.

Kõikidel juhtudel oli tegemist sõltumatute osapoolte vahelise äriühendusega, mida kajastati ostumeetodil.

FCM Grupi AS omab osalust järgmistes sidusettevõtetes:

Asukoht	AS Papiniidu Projekt		AS Pihlmaa		AS Parston Capital	AS Haapsalu Kuurort	KOKKU
	Eesti	Eesti	Eesti	Eesti	Eesti	Eesti	
	Kinnisvara rendile andmine	Kinnisvara rendile andmine	Kinnisvara- arendus	Kinnisvara- arendus	Taastusravi		
Põhitegevusala							
Seisuga 30.09.2005							
Osaluse %	50	50	35,5	35,5	50	50	
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis	4 796	19 949	142	142	200	200	25 087
Osaluse bilansiline väärtus	4 796	19 949	142	142	200	200	25 087
Müüdud osalused 2006							
Müüdud osaluse %	-	50	-	-	-	-	
Müüdud osaluse bilansiline väärtus	0	(19 949)	0	0	0	0	(19 949)
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum	6 268	0	89	89	2 036	2 036	8 393
Seisuga 31.12.2006							
Osaluse %	50	-	35,5	35,5	50	50	
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis	11 064	0	231	231	2 236	2 236	13 530
Osaluse bilansiline väärtus	11 064	0	231	231	2 236	2 236	13 530
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum/kahjum	1 398	0	(231)	(231)	2 168	2 168	3 335
Seisuga 31.12.2007							
Osaluse %	50	0	35,5	35,5	50	50	
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis	12 462	0	0	0	4 404	4 404	16 865
Osaluse bilansiline väärtus	12 462	0	0	0	4 404	4 404	16 865

Eelmisel majandusaastal tasuti AS Pihlmaa aktsiatega AS FCM Grupi omaaktsiate eest.

Vt. Lisa 16 Omakapital

.....
Tiit Kuuli
Juhataja

OÜ Shenon Kinnisvara

OÜ Oma Grupp omas OÜ Shenon Kinnisvara osa nimiväärtusega 19 tuh krooni, mis moodustas 46,5% ettevõtte osakapitalist.

Mais 2006 müüdi ettevõtte osa nimiväärtusega 19 tuh krooni, mis moodustas 46,5% ettevõtte osakapitalist. Osade müügist saadi 2 457 tuh krooni kasumit, mis kajastub kasumiaruande real „Finantstulud ja –kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt”.

Koos osade müügiga tagastas ettevõtte laenu summas 1 120 tuh krooni ja tasus intresse summas 186 tuh krooni.

Lisa 9 Muud pikaajalised nõuded

	31.12.2007	31.12.2006
Laenunõuded	6 288	7 788
Intressinõuded	207	144
Pikaajalised nõuded kokku	6 495	7 932

Väljastatud pikaajaliste laenude intressimäär on vahemikus 5-10% aastas. Laenude tagastamise tähtaeg on 2009-2010.

Lisa 10 Nõuded sidusettevõtjate vastu

	31.12.2007	31.12.2006
Lühiajalised nõuded		
Laenunõuded	0	5 000
Intressinõuded	0	713
Nõuded teenuste eest	2 670	19 151
Muud nõuded	0	124
Lühiajalised nõuded kokku (Lisa 3)	2 670	24 988
Pikaajalised nõuded		
Laenunõuded	37 265	29 943
Intressinõuded	699	160
Pikaajalised nõuded kokku (Lisa 6)	37 964	30 103
Nõuded sidusettevõtjate vastu kokku	40 172	35 816

2007 aastal anti sidusettevõtjale laenu summas 8 162 tuh krooni (2006: 10 073 tuh krooni). Majandusaasta jooksul tagastasid sidusettevõtjad laenu summas 5 840 tuh krooni (2006: 26 308 tuh krooni). 2006 aastal anti seoses sidusettevõtja aktsiate võõrandamisega üle laenunõuded sidusettevõtja summas 13 793 tuh krooni, millest OÜ Oma Grupp omandas nõude summas 4 138 tuh krooni (kajastatud „Muude pikaajaliste laenunõuete” koosseisus). Laenu tagasimakse tähtaega määratud pole,

.....
Tiit Kuuli
Juhataja

laen on klassifitseeritud pikaajaliseks kuna nende tagastamine järgneva majandusaasta jooksul ei ole tõenäoline.

2007 aastal arvestati laenudelt intressitulu summas 3 053 tuh krooni (2006: 3 621 tuh krooni), mis on kajastatud kasumiaruande real „Muud finantstulud ja –kulud”. 2007 aastal tasuti intresse summas 3 227 tuh krooni (2006: 2 864 tuh krooni).

Väljastatud laenude intressimäär on vahemikus 5-10% aastas, pikaajaliste laenude alusvaluuta on euro või seotud euro fikseeritud kursiga.

Lisa 11 Kinnisvarainvesteeringud

	Ehitised	Korteriomand	Kokku
Saldo seisuga 30.09.2005			
Soetusmaksumus	88 313	5 862	94 175
Akumuleeritud kulum	(7 917)	(108)	(8 025)
Jääkmaksumus	80 396	5 754	86 150
Arvestatud kulum	(5 673)	(146)	(5 819)
Soetused perioodi jooksul (Lisa 12)	156 812	0	156 812
Ümber klassifitseerimine kapitalirendiks soetusmaksumuses (Lisa 16)	(156 812)	0	(156 812)
Saldo seisuga 31.12.2006			
Soetusmaksumus	88 313	5 862	94 175
Akumuleeritud kulum	(13 590)	(254)	(13 844)
Jääkmaksumus	74 723	5 608	80 331
Arvestatud kulum	(4 538)	(117)	(4 655)
Saldo seisuga 31.12.2007			
Soetusmaksumus	88 313	5 862	94 175
Akumuleeritud kulum	(18 128)	(371)	(18 499)
Jääkmaksumus	70 185	5 491	75 676

2007. aastal saadi renditulu kinnisvarainvesteeringutest 8 812 tuh krooni (2006: 11 797 tuh krooni). Otseselt kinnisvarainvesteeringute haldamisega kaasnevad kulud olid 31 tuh krooni (2006: 51 tuh krooni).

Lisa 12 Materiaalne põhivara

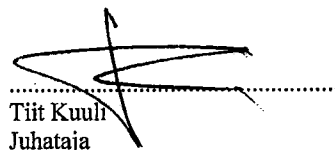
	Lõpetamata ehitus	Maa	Inventar ja IT seadmed	Kokku
Saldo seisuga 30.09.2005				
Soetusmaksumus	133 584	621	0	134 205
Jääkmaksumus	133 584	621	0	134 205
Soetused perioodi jooksul	33 648	2 469	2 468	38 585
Müügid perioodi jooksul	0	0	(17)	(17)

.....
Tiit Kuuli
Juhataja

	Lõpetamata ehitus	Maa	Inventar ja IT seadmed	Kokku
Arvestatud kulum				
kinnisvarainvesteeringu ümber klassifitseerimisele eelnevalt	(624)	0	(0)	(624)
Arvestatud kulum	0	0	(585)	(585)
Ümber klassifitseerimine kinnisvarainvesteeringuks (Lisa 11)	(156 812)	0	0	(156 812)
Saldo seisuga 31.12.2006				
Soetusmaksumus	9 796	3 090	2 451	15 337
Akumuleeritud kulum	0	0	(585)	(585)
Jääkmaksumus	9 796	3 090	1 866	14 752
Soetused perioodi jooksul	57 391	0	758	58 149
Arvestatud kulum	0	0	(828)	(828)
Ümber klassifitseerimine kapitalirendiks (Lisa 16)	(67 187)	0	0	(67 187)
Saldo seisuga 31.12.2007				
Soetusmaksumus	0	3 090	3 209	6 299
Akumuleeritud kulum	0	0	(1 413)	(1 413)
Jääkmaksumus	0	3 090	1 796	4 886

Lisa 13 Immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara	Litsentsid
Tehingud 2006	
Soetamine	741
Arvestatud kulum	(144)
Saldo seisuga 31.12.2006	
Soetusmaksumus	741
Akumuleeritud kulum	(144)
Jääkmaksumus 31.12.2006	597
Soetamine	311
Arvestatud kulum	(256)
Saldo seisuga 31.12.2006	
Soetusmaksumus	1 052
Akumuleeritud kulum	(400)
Jääkmaksumus 31.12.2007	652


 Tiit Kuuli
 Juhataja

Lisa 14 Maksud

Maksuliik	31.detsember 2007		31.detsember 2006	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	27	0	24	0
Käibemaks	3 013	1 135	6 065	846
Kinnipeetud tulumaks	0	737	0	443
Sotsiaalmaks	0	1 214	0	766
Muud maksud	1	176	1	106
Kokku	3 041	3 262	6 090	2 161

Lisa 15 Laenukohustused

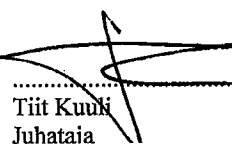
	Saldo 31.12.2007	Tagasi maksta			Tagasimakse tähtaeg
		12 kuu jooksul	1- 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pangalaenud	363 966	74 391	119 894	169 681	2009-2015
Muud laenud	12 000	12 000	0	0	2008
Kapitalirendikohustused	401	212	189	0	2009
Kokku	376 367	86 603	120 083	169 681	

	Saldo 31.12.2006	Tagasi maksta			Tagasimakse tähtaeg
		12 kuu jooksul	1- 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pangalaenud	300 670	42 870	74 917	182 883	2008-2015
Muud laenud	12 000	0	12 000	0	2008
Kapitalirendikohustused	605	204	401	0	2009
Kokku	313 275	43 074	87 318	182 883	

Kapitalirendilepingud on sõlmitud fikseeritud intressiga, intressimäär on 3,85% aastas. Lepingute põhiosa tagasimaksed lõpevad oktoobris-novembris 2009. Renditud vara ja kapitalirendi maksete kohta on toodud informatsioon lisa 16. Kapitalirendilepingute alusvaluuta on euro.

Kontserni ettevõtted on võtnud Eesti krediitiasutustelt laenu kinnistute soetamiseks ja kinnisvaraarendusprojektide finantseerimiseks. Laenude tagatiseks on seatud kinnistutele hüpoteegid laenuandja kasuks. Kõikide laenulepingute alusvaluuta on euro. Lepingute intressimäärad on seotud 6 kuu Euriboriga, millele lisandub marginaal vahemikus 1,3 kuni 2,75 protsenti. Muu laenu intressimäär on 5% aastas.

Tütarettevõttel oli kasutada arvelduskrediidi limiit summas 20 000 tuhat krooni. Seisuga 31.12.2007 arvelduskrediiti kasutuses ei olnud (sama 31.12.2006). Arvelduskrediidi tagatiseks on seatud kommertspant ettevõtte varadele.


Tiit Kuuli
Juhataja

Laenude ja arvelduskrediidi tagatiste detailsem informatsioon on toodud lisas 25.

Lisa 16 Kapitalirent

Ettevõtte kui rendileandja

Kontserni ettevõtte on talle kuuluva hoonestusõiguse koos selle oluliseks osaks oleva hoonega andnud kasutusvaldusse. Vastavalt lepingu tingimustele käsitleti tehingut kui kapitalirenti alates juulist 2007. Kapitalirendile antud põhivara bilansiline maksumus oli 67 187 tuh krooni (vt Lisa 12), samas summas tekkis ka nõue kasutusvaldaja vastu.

Eelmisel majandusaastal toimus analoogne tehing kontserni ettevõttes. Tehingut käsitleti kui kapitalirenti alates detsembrist 2005. Kapitalirendile antud põhivara bilansiline maksumus oli 156 812 tuh krooni (vt Lisa 12).

	Rendimaksed		
	Põhiosa tagasimaksed	Intressid	Kokku
Tasutud 2007	20 279	10 079	30 358
Tasuda seisuga 31.12.2007	198 608	94 617	293 225
Sh. aastal 2008	4 758	12 179	16 937
aastatel 2009-2026	193 850	82 438	276 288
<i>Sh. 1-5 aasta jooksul</i>	<i>72 398</i>	<i>30 530</i>	<i>102 928</i>
<i>üle 5 aasta jooksul</i>	<i>121 452</i>	<i>51 908</i>	<i>173 360</i>

	Rendimaksed		
	Põhiosa tagasimaksed	Intressid	Kokku
Tasutud 2006	5 111	7 347	12 458
Tasuda seisuga 31.12.2006	151 700	75 416	227 116
Sh. aastal 2007	4 938	6 562	11 500
aastatel 2008-2026	146 762	68 854	215 616
<i>Sh. 1-5 aasta jooksul</i>	<i>22 066</i>	<i>23 933</i>	<i>45 999</i>
<i>üle 5 aasta jooksul</i>	<i>124 696</i>	<i>44 921</i>	<i>169 617</i>

Kapitalirendi nõuete kohta on informatsioon toodud lisades 3 ja 6.

2007. aastal sõlmitud leping lõpeb aastal 2009, 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 eesti kroon, leping on fikseeritud intressimääraga.

Vastavalt detsembris 2007 saavutatud kokkuleppele allkirjastati jaanuaris 2008 kasutusvalduse lepingu muudatus, mille kohaselt tasub kasutusvaldaja 2008. aastal igakuiselt vähendatud kasutusvalduse tasu makseid ilma põhiosa tagasimakseteta. Ajavahemikul jaanuar kuni juuni 2009 tasutakse kasutusvaldaja poolt kogu bilansis kajastatud kapitalirendi nõue koos vastavate intressidega.

Tiit Kuuli
Juhataja

Vastavalt kehtivale seadusandlusele on käibemaks kapitalirendi tehingult täies ulatuses tasutud. Nõuded kasutusvaldajale käibemaksu osas tekivad perioodiliselt ning summa 771 tuh krooni kuulub rentniku poolt tasumisele 2008. aastal ning summa 8 887 tuh 2009. aastal.

2006. majandusaastal sõlmitud leping lõpeb 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 eesti kroon, leping on muutuva intressiga sõltuvalt 6 kuu Euribori muutumisest. 2007. aasta alguses fikseeriti kasutusvalduse tasu (kapitalirendi põhiosa ja intressi maksed) täiendava kokkuleppe alusel aastani 2011.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirendile võetud vara varaliikide lõikes:

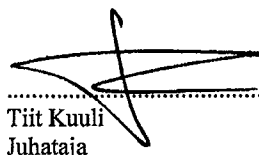
	Inventar ja IT seadmed	Litsentsid	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2006			
Soetusmaksumus	676	151	827
Akumuleeritud kulum	(185)	(44)	(229)
Jääkmaksumus	491	107	598
Saldo seisuga 31.12.2007			
Soetusmaksumus	676	151	827
Akumuleeritud kulum	(336)	(82)	(418)
Jääkmaksumus	340	69	409

Kapitalirendikohustuste kohta on toodud informatsioon lisas 15.

2007. aastal tasuti kapitalirendi põhiosa tagasimakseid summas 204 tuh krooni (2006: 222 tuh krooni). Rendilepingud ei sea piiranguid ettevõtte dividendi- ega finantseerimispoliitikale, lepingute lõppedes läheb vara omandiõigus üle ettevõttele. Kapitalirendile võetud varad ei ole edasi antud allrendile.

Lisa 17 Muud võlad

	31.12.2007	31.12.2006
Intressivõlad	389	547
<i>Sh. Intressivõlad omanikele (Lisa 18)</i>	186	189
Võlad sidusettevõtetele	1 257	0
Ehitustööde arvestuslik ettemaks (Lisa 4)	24 249	25 249
Dividendivõlad	3 952	3 952
Dividendide tulumaks	1 689	1 792
Muud võlad	1 173	798
Muud võlad kokku	32 709	32 338


Tiit Kuuli
Juhataja

Lisa 18 Muud pikaajalised võlad

	31.12.2007	31.12.2006
Laenukohustused omanikele (Lisa 19)	6 774	10 774
Muud võlad	1 110	1 110
Võlad hankijatele	968	182
Pikaajalised nõuded kokku	8 852	12 066

2007. aastal tagastas emaettevõtte omanikule laenu summas 4 000 tuh. krooni, mis anti kontserni ettevõtete kasutusse 2006. aastal.

Omanikelt saadud laenude intressimäär on erinev, vahemikus 0% aastas kuni intressimäärani, mis moodustub kahest komponendist: Eesti pankade poolt ettevõtetele väljastatavate pikaajaliste laenude keskmisest intressimäär, millele lisandub riskimarginaal kuni 6%. Laenude tagastamise tähtaeg on detsember 2010.

Seotud osapooltelt saadud laenudelt on arvestatud intresse summas 186 tuh krooni (2006: 189 tuh krooni).

Lisa 19 Tehingud seotud osapooltega

OÜ Oma Grupp aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

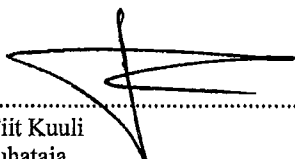
- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);
- tütar- ja sidusettevõtteid;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütarettvõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda; eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid

Tehinguid tütarettvõtte omaaktsiatega ja aktsiakapitali suurendamist on käsitletud lisas 7, tehinguid sidusettevõtjatega lisas 10, laenukohustusi ja intresse lisades 17 ja 18.

Tehinguid tütarettvõtte sidusettevõtja poolt emiteeritud investeerimistõenditega on käsitletud lisas 6.

Kontserni ettevõtted on osutanud teenuseid (ehitusteenus, projektijuhtimine) käesoleval majandusaastal sidusettevõtetele summas 66 104 tuh krooni (2006: 71 564 tuh krooni) ning tütarettvõtte aktsionäridele ja juhtkonnale on müüdud kaupu või osutatud teenuseid summas 1 729 tuh krooni (2006: 0 tuh krooni).

2007. aastal ehitati tütarettvõtte poolt põhivara summas 56 828 tuh krooni (31.12.2006: summas 8 971 tuh krooni), 2007. aastal anti antud põhivara objekt kapitalirendile.



 Tiit Kuuli
 Juhataja

Saldod seotud osapooltega:

	31.12.2007	31.12.2006
Sidusettevõttjad (Lisa 10)	2 670	24 988
Lühiajalised nõuded kokku	2 670	24 988
 Sidusettevõttjad (Lisa 10)	37 964	30 103
Pikaajalised nõuded kokku	37 964	30 103
 Omanikud	4 138	4 141
Sidusettevõttjad	1 257	8 792
Lühiajalised kohustused kokku	5 395	12 933
 Omanikud	6 774	10 774
Pikaajalised kohustused kokku	6 774	10 774

Lisa 20 Osakapital

Osakapital seisuga 31.12.2007 on 40 tuh krooni, mis koosneb 1-st nimiväärtusega 40 tuh krooni.

Lisa 21 Tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31. detsember 2007 moodustas 147 672 tuh krooni (31.12.2006: 97 992 tuh krooni). Dividendide väljamaksmisel omanikele alates 1. jaanuarist 2008 kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 (kuni 31.12.2007 kehtis maksumäär 22/78) netodividendina väljamakstavalt summtalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 116 661 tuhat krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 31 011 tuh krooni (31.12.2006 vastavalt 76 434 ja 21 558 tuh krooni).

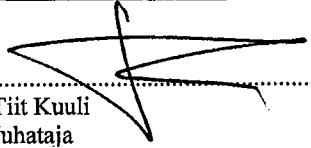
Seoses tulumaksumäära muutumisega tekkis ümberarvestuse tulemusena 2007 aastal tulumaksukulu vähenemine summas 99 tuh krooni (2006: 143 tuh krooni).

Nii 2007-ndal kui 2006-ndal aastal dividende ei makstud. Eelmistel majandusaastatel välja kuulutatud dividendidest on välja maksmata summa 3 952 tuh krooni, millelt arvestatud tulumaksu võlg on 1 689 tuh krooni (31.12.2006: 1 792 tuh krooni).

Lisa 22 Müügitulu

Müügitulu jaguneb geograafiliste piirkondade lõikes alljärgnevalt:

	2007	2006
Eesti	574 764	294 399
Läti	11 455	7 416
Müügitulu kokku	586 219	301 815



.....
Tiit Kuuli
Juhataja

Müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes alljärgnevalt:

EMTAK	Tegevusala	2007	2006
4120	Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	514 392	277 724
4110	Hoonestusprojektide arendus	42 581	0
7112	Inseneritegevused ja nendega seotud tehniline nõustamine	17 945	10 363
7022	Äri- ja muu juhtimisalane nõustamine	1 249	1 024
6820	Mitteeluruumide rendile andmine	9 294	12 345
	Muud tegevusalad	758	359
	Müügitulu kokku	586 219	301 815

Lisa 23 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulud

	2007	2006
Allhankekulud	377 454	190 820
Materjal ja muud ostetud teenused	63 828	53 099
Muud realiseeritud toodete kulud	46 723	11 719
Kulum	4 666	6 444
Müüdnud toodangu kulud kokku	492 661	262 082

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

Lisa 24 Üldhalduskulud

	2007	2006
Üldhalduskulud	35 497	26 488
Kulum	1 052	729
Üldhalduskulud kokku	36 549	27 217

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

Lisa 25 Laenu tagatised ja panditud varad

Saadud pangalaenu (31.12.2007 seisuga 363 966 tuh krooni) tagatiseks on seatud hüpoteegid ettevõtetele kuuluvatele hoonestusõigustele või kinnistutele. Hüpoteegiga koormatud varade bilansiline väärtus seisuga 31.12.2007 on järgmine: kinnisvarainvesteeringud 75 676 tuh krooni, varud 153 060 tuh krooni ja kapitalirendi nõuded 198 608 tuh krooni. Eespool nimetatud varad olid panditud ka seisuga 31. detsember 2006.

Tütaretevõtte arvelduskrediidi ning garantiilepingutest tulenevate kohustuste täitmiseks on seatud kommertsant ettevõtte varadele summas 69 tuh krooni (31.12.2006: 55 tuh krooni).

.....
Tiit Kuuli
Juhataja

Lisa 26 Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Tütarettevõtte ehituslepingutest tulenevate kohustuste tagamiseks on tellijatele antud järgmised pangagarantiid:

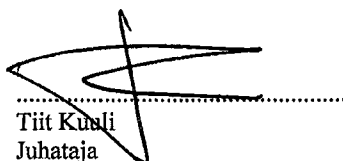
	31.12.2007	31.12.2006
Ettemaksu garantii	6 667	10 691
Teostusgarantii	16 643	6 563
Pakkumise garantii	2 325	300
Garantiiperioodi garantii	11 225	2 353
Kokku	36 860	19 907

Vastavalt tütarettevõtte motivatsioonisüsteemile on moodustatud lühiajaline tulemustasude eraldis summas 1 967 tuh krooni ning pikaajaline tulemustasu ja garantiireservi eraldis summas 219 tuh krooni.

Vastavalt kehtivale seadusele ja sõlmitud lepingutele annab kontserni tütarettevõtte valminud ehitistele üldjuhul 2 aastase garantii, mille raames ta on kohustatud omal kulul parandama ilmnenu vead ja defektid. Selle kohustuse täitmiseks on moodustatud garantiieraldis summas 1 362 tuh krooni (31.12.2006: 96 tuh krooni), millest 416 tuh krooni on kajastatud lühiajalise eraldisena (31.12.2006: 0 tuh krooni) ning 946 tuh krooni on kajastatud pikaajalise eraldisena (31.12.2006: 96 tuh krooni).

Tütarettevõttes kehtiva motivatsioonisüsteemi alusel on töötajatel tulenevalt ettevõtte ja projektide majandustulemustest õigus saada tulemustasu. Selle kohustuse täitmiseks on moodustatud eraldis summas 8 804 tuh krooni (31.12.2006: 2 090 tuh krooni), millest 6 252 tuh krooni on kajastatud lühiajalise eraldisena (31.12.2006: 1 967 tuh krooni) ning 2 552 tuhat krooni on kajastatud pikaajalise eraldisena (31.12.2006: 123 tuh krooni).

Pikaajaliste eraldiste tõenäoliseks realiseerumise tähtajaks on kaks aastat bilansipäevast.



Tiit Kuuli
Juhataja

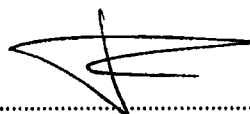
Lisa 27 Konsolideerimata finantsaruanded

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

Kasumiaruanne

tuh kroonides

	Lisa nr.	2007	2006
Müügitulu		892	548
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu		(520)	(193)
Brutokasum		372	355
Üldhalduskulud		(162)	(204)
Muud äritulud		6	1 700
Muud ärikulud		(5)	0
Ärikasum		211	1 851
Finantstulud ja - kulud			
Finantskulud investeeringutelt			(21)
tütarettevõtte aktsiatesse			
Finantstulud muudelt pikaajalistelt investeeringutelt		2 100	21 272
Intressikulud		(248)	(141)
Kahjum valuutakursi muutustest		(1)	(3)
Muud finantstulud		4 533	3 941
Kokku finantstulud ja - kulud		6 384	25 048
Kasum enne maksustamist		6 595	26 899
Tulumaks		38	79
Aruandeaasta puhaskasum		6 633	26 978

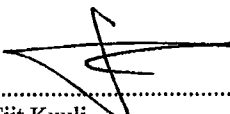


.....
Tiit Kuuli
Juhataja

Bilanss

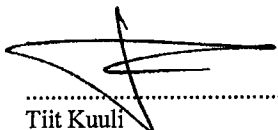
tuh kroonides

AKTIVA	Lisa nr.	31.12.2007	31.12.2006
Käibevara			
Raha ja pangakontod		34 359	6 378
Aktsiad ja muud väärtpaberid		5 951	5 406
Mitmesugused nõuded			
Nõuded tütarettevõttele		3 200	2833
Muud lühiajalised nõuded		583	512
Mitmesugused nõuded kokku		3 783	3 345
Käibevara kokku		44 093	15 129
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Tütarettevõtjate aktsiad või osad		12 666	12 666
Muud aktsiad ja väärtpaberid		6 251	6 251
Pikaajalised nõuded tütarettevõtjate vastu		32 000	32 000
Mitmesugused pikaajalised nõuded		4 095	5 531
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud		55 012	56 448
Kinnisvarainvesteeringud		5 491	5 609
Materiaalne põhivara			
Maa		621	621
Põhivara kokku		61 125	62 678
AKTIVA (VARAD) KOKKU		105 218	77 807



.....
Tiit Kuuli
Juhataja

PASSIVA	31.12.2007	31.12.2006
(KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL)		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused		
Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil	283	275
Võlad tarnijatele	28	3
Maksuvõlad	583	517
Muud võlad	28 013	3 051
Lühiajalised kohustused kokku	28 907	3 846
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised laenukohustused		
Laenud, võlakirjad ja kapitalirendi kohustused	4 229	4 512
Muud pikaajalised võlad	4 914	8 914
Pikaajalised kohustused kokku	9 143	13 426
Kohustused kokku	38 050	17 272
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	40	40
Reservid		
Kohustuslik reservkapital	4	4
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	60 491	33 513
Aruandeaasta kasum	6 633	26 978
Omakapital kokku	67 168	60 535
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL) KOKKU	105 218	77 807

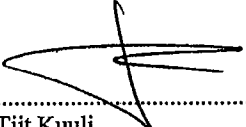


.....
Tiit Kuuli
Juhataja

Rahavoogude aruanne (kaudsel meetodil)

tuh kroonides

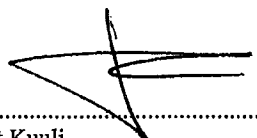
	Lisa nr.	2007	2006
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		211	1 851
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum		117	146
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		(70)	(510)
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		91	(1 280)
Makstud intressid		(248)	(141)
Muud korrigeerimised		(1)	(3)
Kokku rahavood äritegevusest		100	63
Rahavood investeerimistegevusest			
Tütarettevõtete soetus		0	(9 046)
Tütarettevõtete müük		0	3 055
Sidusettevõtete müük		0	2 457
Muude finantsinvesteeringute müük		0	25 059
Antud laenud		0	(35 502)
Antud laenude tagasimaksed		1 500	4 462
Saadud dividendid		2 100	0
Saadud intressid		3 556	1 142
Kokku rahavood investeerimistegevusest		7 156	(8 373)
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		25 000	16 914
Saadud laenude tagasimaksed		(4 274)	(3 213)
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		20 725	13 701
Rahavood kokku		27 981	5 391
Raha ja raha ekvivalentide muutus		27 981	5 391
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		6 378	987
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		34 359	6 378



.....
Tiit Kuuli
Juhataja

Omakapitali muutuste aruanne

kroonides	Osa- kapital	Kohustuslik reserv- kapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 30.09.2005	40	4	14 008	14 052
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	26 978	26 978
Tütarettevõtte omaaktsiate tagasiostmine	0	0	19 585	19 585
Saldo 31.12.2006	40	4	60 491	60 535
Valitseva mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				(12 666)
Valitseva mõju all olevate osaluste väärtus, arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				52 999
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2006				98 036
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	6 633	6 633
Saldo 31.12.2007	40	4	67 124	67 168
Valitseva mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				(12 666)
Valitseva mõju all olevate osaluste väärtus, arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				93 214
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2007				147 716



.....
Tiit Kuuli
Juhataja

SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE**OÜ OMA GRUPP OSANIKELE**

Oleme auditeerinud kaasatud OÜ OMA GRUPP ja selle tütarettevõtete (kontsern) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2007, konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet ja konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid, emaettevõtte konsolideerimata bilanssi, kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ning omakapitali muutuste aruannet.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglase esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Audiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga, mis nõuab, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avalda arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

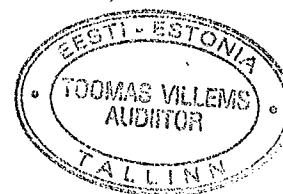
Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne, mis näitab seisuga 31.12.2007.a. konsolideeritud bilansi mahuks 660 207 tuhat krooni ja emaettevõtte konsolideerimata bilansi mahuks 105 218 tuhat krooni ning konsolideerimisgrupi 2007.aasta finantstulemuseks 49 641 tuhat krooni kasumit ja emaettevõtte konsolideerimata finantstulemuseks 6 633 tuhat krooni kasumit, olulises osas õigesti ja õiglaselt kontserni ja OÜ OMA GRUPP kui emaettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2007 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinn, 25. juuni 2008.a.

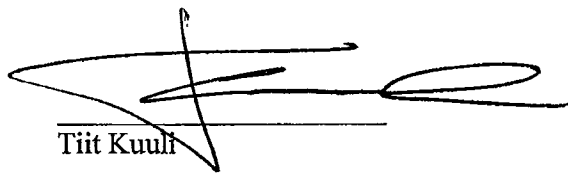
Toomas Villems
Vannutatud audiitor



Kasumi jaotamise ettepanek

OÜ Oma Grupp juhataja teeb ainuosanikule ettepaneku jaotada kasum alljärgnevalt:

- kasum summas 59 095 tuh krooni kanda eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele.

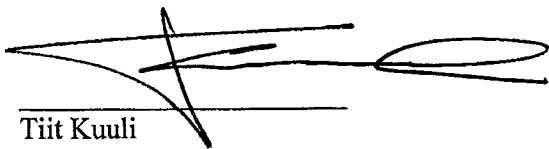


Tiit Kuuli

Juhataja

Juhataja allkiri majandusaasta aruandele

OÜ Oma Grupp juhataja on koostanud tegevusaruande, raamatupidamise aruande ja kasumi jaotamise ettepaneku.



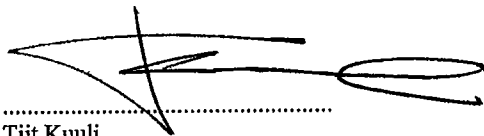
Tiit Kuuli

Juhataja
25. juunil 2008.a.

Osanike nimekiri

OÜ Oma Grupp osade omanike nimekiri aastaaruande kinnitamise (25. juuni 2008)
seisuga:

- Tiit Kuuli on osaühingu Oma Grupp osa nimiväärtusega 40 000 krooni
ainuosanik
- Ainusosaniku elukohajärgne riik: Eesti Vabariik
- Ainusosaniku isikukood: 36111140282



.....
Tiit Kuuli
Juhataja