

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: OmaKoduMaja AS

registrikood: 10843432

tänavatalu nimi, Roseni 13

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10111

telefon: +372 6617730

e-posti aadress: omakodumaja@omakodumaja.ee, mehis@omakodumaja.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	6
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 5 Varud	12
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 7 Materiaalne põhivara	13
Lisa 8 Immateriaalne põhivara	14
Lisa 9 Laenukohustused	15
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 11 Aktsiakapital	16
Lisa 12 Müügitulu	17
Lisa 13 Tööjõukulud	17
Lisa 14 Muud ärikulud	17
Lisa 15 Finantstulud ja -kulud	18
Lisa 16 Seotud osapooled	18
Lisa 17 Konsolideerimata bilanss	20
Lisa 18 Konsolideerimata kasumiaruanne	21
Lisa 19 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	22
Lisa 20 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	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 tütarettevõtete 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.

2011 aastal seoses kinnisvaraturu mõningase elvanemisega on ettevõtte taasaluastanud osade projektide lõpetamist. 2012. aastal kinnisvaraturu elavnemine jätkus ja ettevõtte realiseeris mõned projektid. Vaatamata sellele otsustati varude väärtust 2012 aastal allahinnata 108 tuhande euro võrra. 2011. Aastal kanti varade väärtust maha 567 tuhande euro ulatuses.

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

Aktsiaseltsis OmaKoduMaja oli 2012.a. aastal üks töötaja kes ühtlasi oli ka juhatuse liige..

Juhatuse liikmete tasu 2012 .a. oli 18,8 tuhat eurot.

Mõned finatssuhtarvud:

	2012	2011
Müügitulu	1 223 784	1 168 163
Brutokasumi määr % (=brutokasum/müügitulu)	11,05%	-62,45%
Puhasrentaablus % (=puhaskasum/müügitulu)	-104,40%	-82,37%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (=käibevara/lüh kohustused)	1,06	0,78
ROA % (= puhaskasum/ varad kokku)	-13,71%	-10,32%
ROE % (= puhaskasum/ omakapital kokku)	-128,16%	-66,36%

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	43 394	3 504	
Nõuded ja ettemaksed	910 270	34 831	1
Varud	13 811 551	7 552 554	5
Kokku käibevara	14 765 215	7 590 889	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	504 082	0	4
Kinnisvarainvesteeringud	1 620 000	1 728 171	6
Materiaalne põhivara	737 962	0	7
Immateriaalne põhivara	604 146	0	8
Kokku põhivara	3 466 190	1 728 171	
Kokku varad	18 231 405	9 319 060	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	467 181	4 976 954	9
Võlad ja ettemaksed	13 517 950	4 765 262	10
Kokku lühiajalised kohustused	13 985 131	9 742 216	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	5 243 161	1 026 824	9
Kokku pikaajalised kohustused	5 243 161	1 026 824	
Kokku kohustused	19 228 292	10 769 040	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	320 000	312 773	11
Ülekurss	2 789 085	1 796 312	
Kohustuslik reservkapital	28 760	28 760	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-3 481 622	-2 519 441	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 277 637	-962 182	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	-1 621 414	-1 343 778	
Vähemumosalus	624 527	-106 202	
Kokku omakapital	-996 887	-1 449 980	
Kokku kohustused ja omakapital	18 231 405	9 319 060	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	1 223 784	1 168 163	12
Muud äritulud	17 453	6 511	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-750 587	-1 328 487	
Mitmesugused tegevuskulud	-222 147	-155 171	
Tööjõukulud	-25 049	-59 429	13
Muud ärikulud	-108 217	-361 106	14
Ärikasum (kahjum)	135 237	-729 519	
Finantstulud ja -kulud	-1 137 695	-906 765	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 002 458	-1 636 284	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 002 458	-1 636 284	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	-1 277 637	-962 182	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	275 179	-674 102	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	135 237	-729 519	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	50 688	530 524	
Kokku korrigeerimised	50 688	530 524	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	875 439	454 022	
Varude muutus	-167 381	5 755 819	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	8 752 688	-9 143 872	
Laekunud intressid	19	0	
Makstud intressid	-390 456	-973 935	
Kokku rahavood äritegevusest	9 256 234	-4 106 961	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-160 000	0	7
Netorahavoog tütarettevõtete ja äritegevuste soetamisel	-8 667 696	0	
Netorahavoog tütarettevõtete ja äritegevuste müügist	0	5 989 766	
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-1 092 698	0	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-2 500	0	
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	0	105 500	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-9 922 894	6 095 266	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	60 542	0	
Saadud laenude tagasimaksed	-353 992	-2 089 718	
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	1 000 000	0	11
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	706 550	-2 089 718	
Kokku rahavood	39 890	-101 413	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 504	104 917	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	39 890	-101 413	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	43 394	3 504	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				Vähemusosalus	
	Aktiakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2010	312 773	1 796 312	28 760	-2 519 441	3 373 846	2 992 250
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-962 182	-674 102	-1 636 284
Muud muutused omakapitalis					-2 805 946	-2 805 946
31.12.2011	312 773	1 796 312	28 760	-3 481 623	-106 202	-1 449 980
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-1 277 636	275 179	-1 002 457
Emiteeritud aktiakapital	7 227	992 773				1 000 000
Muud muutused omakapitalis					455 550	455 550
31.12.2012	320 000	2 789 085	28 760	-4 759 259	624 527	-996 887

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS-i OmaKoduMaja 2012. 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 eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Seoses eurole üleminekuga on võimalik esitada lisas informatsioon andmete konverteerimise kohta näiteks järgnevalt:

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on raamatupidamiskohustuslane seisuga 1. jaanuar 2011 teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro. 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Aruandes esitatud võrdlusandmed on Eesti kroonidest eurodesse ümber arvestatud üleminekukursiga 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

Konsolideeritud aruande koostamine

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 tulemusel ja omakapitalis on konsolideeritud finantsaruannetes kajastatud eraldi kirjena.

2012. a konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad OmaKoduMaja AS (emaettevõtte) ning tema tütarettevõtete Bernadotte OÜ, Nehatu Logistikapark OÜ, Looduskauni Pakri OÜ, Harju Tervis AS ja ComPlus Kinnisvara OÜ finantsnäitajad.

Konsolideerimisgrupi struktuur

Nimi Osalus

Nehatu Logistikapark OÜ 100%

Bernadotte OÜ 65%

Looduskauni Pakri OÜ 100%

Harju Tervis AS 50%

ComPlus Kinnisvara OÜ 50%

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

Emaettevõtte aruandes kajastatakse investeeringuid tütar- ja sidusettevõtetesse ostuanalüüsi meetodil.

Raha

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

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

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

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtte tegevus- 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.

Nõuded ja ettemaksud

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 intressitul, 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.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses mis baseerub iga-aastaselt sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal või kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest" [Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1 000 eurot.

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

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude

tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

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

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.

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks. Alates 2013 laenukulutusi ei kapitaliseerita. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna

Rendid

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 rendimaksede miinimumsumma nüüdisväärtuses, 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.

Maksustamine

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 dividende maksumääraga 21/79 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.

Tulud

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 suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	15 608	15 608			
Ostjatelt laekumata arved	15 608	15 608			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	70 106	70 106			3
Muud nõuded	824 556	824 556			
Laenunõuded	824 556	824 556			
Kokku nõuded ja ettemaksed	910 270	910 270			

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	21 368	21 368			
Ostjatelt laekumata arved	21 368	21 368			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5 794	5 794			3
Muud nõuded	7 669	7 669			
Laenunõuded	7 669	7 669			
Kokku nõuded ja ettemaksed	34 831	34 831			

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012		31.12.2011	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	70 106	854	5 794	875
Üksikisiku tulumaks		5 597		611
Erisoodustuse tulumaks		111		
Sotsiaalmaks		8 910		1 174
Kohustuslik kogumispension		60		71
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad				6 531
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	70 106	15 532	5 794	9 262

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	504 082	0
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	504 082	0

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Lõpetamata toodang	6 824 609	2 556
Valmistoodang	0	12 782
Ettemaksed varude eest	0	6 392
Muud	0	6 392
Projektid Tallinnas	133 276	366 916
Projektid mujal Eestis	6 853 666	7 163 908
Kokku varud	13 811 551	7 552 554

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2010	8 930 141
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-347 674
Muud muutused	-6 854 296
31.12.2011	1 728 171
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-108 171
31.12.2012	1 620 000

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	49 231	42 176
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-6 491	-11 186

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

	Maa	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2010						
Soetusmaksumus	24 373	6 391	6 391	501 273	501 273	532 037
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0	0	0
Jääkmaksumus	24 373	6 391	6 391	501 273	501 273	532 037
Ümberklassifitseerimised		-6 391	-6 391			-6 391
Ümberklassifitseerimine müügiootel põhivaraga		-6 391	-6 391			-6 391
Muud muutused	-24 373			-501 273	-501 273	-525 646
31.12.2011						
Soetusmaksumus	0	0	0	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0	0	0	0
Ostud ja parendused	577 962			160 000	160 000	737 962
31.12.2012						
Soetusmaksumus	577 962			160 000	160 000	737 962
Jääkmaksumus	577 962			160 000	160 000	737 962

Lisa 8 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Firmaväärtus	
31.12.2010		
Soetusmaksumus	1 619 882	1 619 882
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	1 619 882	1 619 882
Müügid	-933 250	-933 250
Muud muutused	-686 632	-686 632
31.12.2011		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	604 146	604 146
31.12.2012		
Soetusmaksumus	604 146	604 146
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	604 146	604 146

Müüdud immateriaalne põhivara põhivara müügihinna		
	2012	2011
Firmaväärtus	0	2 220 163
Kokku	0	2 220 163

Lisa 9 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Danske Pank	5 653 163	447 000	5 206 163		6 kuu Euribor + 3,5% ja 6%	EUR	2015
Nordea Pank	57 179	20 181	36 998		3 kuu EURIBOR + 2,5%	EUR	2015
Pikaajalised laenud kokku	5 710 342	467 181	5 243 161				
Laenukohustused kokku	5 710 342	467 181	5 243 161				
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Sampo Pank	4 829 954	4 829 954			6 kuu Euribor + 3,5%	EUR	2012
Lühiajalised laenud kokku	4 829 954	4 829 954					
Pikaajalised laenud							
Sampo Pank	1 173 824	147 000	1 026 824		6 kuu Euribor +6%	EUR	2015
Pikaajalised laenud kokku	1 173 824	147 000	1 026 824				
Laenukohustused kokku	6 003 778	4 976 954	1 026 824				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2012	31.12.2011
Muud varad	8 606 942	7 530 824
Kokku	8 606 942	7 530 824

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	319 085	319 085			
Võlad töövõtjatele	20 152	20 152			
Maksuvõlad	15 532	15 532			3
Muud võlad	239 425	239 425			
Intressivõlad	4 212	4 212			
Muud viitvõlad	235 213	235 213			
Saadud ettemaksed	2 589	2 589			
Võlad seotud isikutele	12 546 383	12 546 383			16
Muud võlad	374 784	374 784			
Kokku võlad ja ettemaksed	13 517 950	13 517 950			

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	1 586 666	1 586 666			
Võlad töövõtjatele	1 437	1 437			
Maksuvõlad	9 262	9 262			3
Muud võlad	636 548	636 548			
Intressivõlad	5 845	5 845			
Dividendivõlad	342 592	342 592			
Muud viitvõlad	288 111	288 111			
Saadud ettemaksed	1 103	1 103			
Võlad seotud isikutele	2 530 246	2 530 246			16
Kokku võlad ja ettemaksed	4 765 262	4 765 262			

Lisa 11 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Aktsiakapital	320 000	312 773
Aktsiate arv (tk)	320 000	489 383
Aktsiate nimiväärtus	1	0.64

2012 aastal toimus aktsiakapitali laiendus. Ettevõttesse maksti 1 000 000 eurot, millest 992 773 eurot läks ülekurssi.

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 223 784	1 168 163
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 223 784	1 168 163
Kokku müügitulu	1 223 784	1 168 163
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara müük	1 100 664	1 076 758
Renditulud	64 923	42 175
Vahendatavad kommunaalteenused	58 197	49 230
Kokku müügitulu	1 223 784	1 168 163

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	18 834	44 683
Sotsiaalmaksud	6 215	14 746
Kokku tööjõukulud	25 049	59 429
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	2

Lisa 14 Muud ärikulud

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-108 171	-347 674	6
Muud	-46	-13 432	
Kokku muud ärikulud	-108 217	-361 106	

Lisa 15 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	0	716 503
Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt	-80 793	0
Intressitulud	7 255	20 035
Intressitulu laenudelt	7 255	20 035
Intressikulud	-1 058 903	-1 733 868
Intressikulu laenudelt	-1 058 903	-1 733 868
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	0	90 565
Muud finantstulud ja -kulud	-5 254	0
Kokku finantstulud ja -kulud	-1 137 695	-906 765

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Alexela Group OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Alexela Group OÜ
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012	31.12.2011
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	10 057 417	2 530 246
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	590 000	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 898 966	1 447

2012	Ostud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja		131 327	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 304	2 163 548	139 300

2011	Ostud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	1 485	1 511 275	2 406 388
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	59 474		

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2012	2011
Arvestatud tasu	18 834	6 336

Lisa 17 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Varad		
Käibevara		
Raha	2 462	464
Nõuded ja ettemaksed	834 303	29 055
Varud	6 986 942	7 530 824
Kokku käibevara	7 823 707	7 560 343
Põhivara		
Finantsinvesteeringud	1 844 299	751 601
Kokku põhivara	1 844 299	751 601
Kokku varad	9 668 006	8 311 944
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	320 181	4 829 954
Võlad ja ettemaksed	4 737 949	3 876 931
Kokku lühiajalised kohustused	5 058 130	8 706 885
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	4 363 322	0
Kokku pikaajalised kohustused	4 363 322	0
Kokku kohustused	9 421 452	8 706 885
Omakapital		
Aktiivkapital nimiväärtuses	320 000	312 773
Ülekurss	2 789 085	1 796 312
Kohustuslik reservkapital	28 760	28 760
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 532 786	-1 589 318
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-358 505	-943 468
Kokku omakapital	246 554	-394 941
Kokku kohustused ja omakapital	9 668 006	8 311 944

Lisa 18 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu	799 897	659 326
Muud äritulud	6 531	6 327
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-629 425	-817 330
Mitmesugused tegevuskulud	-85 502	-77 647
Tööjõukulud	-25 049	-8 427
Kokku ärikasum (-kahjum)	66 452	-237 751
Finantstulud ja -kulud	-424 957	-705 717
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-358 505	-943 468
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-358 505	-943 468

Lisa 19 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	66 452	-237 751
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	-79 244	182 850
Kokku korrigeerimised	-79 244	182 850
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-801 103	472 240
Varude muutus	543 881	645 863
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	782 014	-483 047
Makstud intressid	-270 854	-838 549
Kokku rahavood äritegevusest	241 146	-258 394
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-1 092 698	0
Laekunud tütarettevõtjate müügist	0	2 220 163
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	0	105 500
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	0	-125 570
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 092 698	2 200 093
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	60 542	0
Saadud laenude tagasimaksed	-206 992	-1 942 718
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	1 000 000	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	853 550	-1 942 718
Kokku rahavood	1 998	-1 019
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	464	1 483
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 998	-1 019
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 462	464

Lisa 20 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	312 773	1 796 312	28 760	-1 589 318	548 527
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-943 468	-943 468
31.12.2011	312 773	1 796 312	28 760	-2 532 786	-394 941
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-751 601	-751 601
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				-202 293	-202 293
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2011	312 773	1 796 312	28 760	-3 486 680	-1 348 835
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-358 505	-358 505
Muud muutused omakapitalis	7 227	992 773			1 000 000
31.12.2012	320 000	2 789 085	28 760	-2 891 291	246 554
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-1 844 299	-1 844 299
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				806 447	806 447
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2012	320 000	2 789 085	28 760	-3 929 143	-791 298

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.03.2013

OmaKoduMaja AS (registrikood: 10843432) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MEHIS RUMP	Juhatuse liige	28.03.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OmaKoduMaja AS üldkoosolekule

Oleme auditeerinud OmaKoduMaja AS kontsern raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2012, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 23.

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 omandamiseks 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 arvestuspoliitika 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.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt OmaKoduMaja AS kontserni finantsseisundit seisuga 31.12.2012 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

Tallinn

28.03.2013

Audiitorite digitaalallkirjad

OmaKoduMaja AS (registrikood: 10843432) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RANDMETS	Vandeaudiitor	28.03.2013

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-3 481 622
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 277 637
Kokku	-4 759 259
Katmine	
Aksiakapitali suurendamine (vähendamine)	
Täiendavad sissemaksed aksiakapitali	2 000 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-4 759 259
Kokku	-2 759 259

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	753539	94.20%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	46358	5.80%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6617730
E-posti aadress	mehis@omakodumaja.ee
E-posti aadress	omakodumaja@omakodumaja.ee