

12.05.2005

Majandusaasta aruanne

17e
Kontrollitud

Madli Juhani
KONTROLLITUD

OmaKoduMaja AS

Majandusaasta algus: 01. jaanuar 2004

Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2004

Äriregistri kood	10843432
Aadress:	Kadaka tee 84c, 12 618 Tallinn
Telefon:	6508 696
Faks:	6508 695
Põhitegevusala:	Kinnisvaraarendus
Tegevjuht:	Tõnu Puidak
Audiitorkontroll:	HLB Expertus Audit OÜ

haldusaruandeks
koostatud
SISSITLNUD

12.05.2005

SISUKORD

Tegevusaruanne	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
Juhatuse deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne skeem 1	7
Omakapitali muutuse aruanne	8
Rahavoogude aruanne	9
Aastaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid	10
Lisa 1. Raha ja pangakontod	11
Lisa 2. Varud	11
Lisa 3. Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 4. Sidusettevõtete aktsiad ja osad	12
Lisa 5. Võlakohustused	13
Lisa 6. Laenu tagatis ja panditud vara	13
Lisa 7. Maksuvõlad ja maksude ettemaksud	13
Lisa 8. Müügitulu	13
Lisa 9. Tehingud seotud osapooltega	14
Majandusaasta aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

12.05.2005

Aktsiaselts OmaKoduMaja alustas tegevust 2002.a. kinnisvara arendusega.

Esimese aasta põhiliseks tegevuseks oli perspektiivsete kinnisvara projektide leidmine, kinnistute ostmine ja ettevalmistus arenduseks. Antud suunal on plaanis tegevust jätkata ka käesoleval aastal. Täiendavaid

harusid pole plaanis esialgu juurde tuua.

2003 aastal valmis ettevõtte esimene kinnisvara arendusprojekt Paldiskis, mille realiseerimine on läinud plaanide kohaselt. 2004 aastal realiseeriti edukalt Tallinnas Tehnika tänavale ehitatud korterelamu.

Edaspidiselt on plaanis investeerida mõnda pikaajalisse projekti tagamaks aktsiaseltsi püsikuludele jooksva katmise.

Tulevikus on plaanis teostada pikaajalisi ja mahukaid arendusprojekte, s.t. osta kinnistu ja arendada välja iseseisev asundus.

Aktsiaseltsis OmaKoduMaja oli 2004.a. kaks töötajat.

Töötajate palgafond 2004.a. oli 383 144 krooni sealhulgas juhataja tasufond 239 400 krooni.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for purpose of identification only
initsiaalid/initiaals _____
Kuupäev/date _____ 12.05.
MLB Expertus Audit

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

12.05.2005

Juhatuse deklaratsioon

OmaKoduMaja AS juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja hea raamatupidamistava nõudeid.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2004 ja aastaaruande koostamispäeva 31.01.2005 vahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

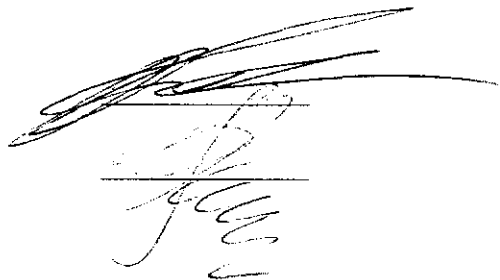
Juhatuse hinnangul on OmaKoduMaja AS jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

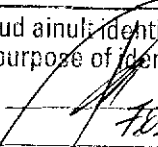
Juhatus kinnitab 2004. a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tallinnas, 31. jaanuaril 2005. a

Tõnu Puidak juhatus liige

Vahur Kase juhatus liige



Initsialiseeritud ainult identitseerimiseks Initialled for purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	
Kuupäev/date	12.05.
HLB Expertus Audit	

12.05.2005
kroonides

Bilanss

AKTIVA

31.12.2004 31.12.2003

KÄIBEVARA

Raha ja pangakontod	Lisa 1	411 184	1 299 037
Nõuded ostjate vastu		62 012	2 189 662
Ostjate tasumata summad		62 012	2 189 662
Muud nõuded		0	400 000
Muud lühiajalised nõuded		0	400 000
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud		27 489	19 889
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	Lisa 7	27 489	19 889
Varud	Lisa 2	8 487 328	8 074 169
Kinnistud müügiks		8 486 266	8 074 169
Ettemaksed hankijatele		1 062	
KÄIBEVARA KOKKU		8 988 013	11 982 757

PÕHIVARA

Pikaajalised finantsinvesteeringud		74 836 599	5 810 898
Tütarettevõtjate aktsiad või osad	Lisa 3	65 000 000	0
Sidusettevõtjate aktsiad või osad	Lisa 4	9 400 599	5 810 898
Pikaajalised ostjatelt tasumata arved		436 000	0
PÕHIVARA KOKKU		74 836 599	5 810 898

AKTIVA KOKKU		83 824 612	17 793 655
---------------------	--	-------------------	-------------------

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for purpose of identification only

Intiaalid/initials _____

Kuupäev/date _____

HLB Expertus Audit

Arvamus
auditi
GILNÜD

12. apr 2005

kroonides

PASSIVA

31.12.2004 31.12.2003

LÜHIAJALISED KOHUSTUSED

Võlakohustused	Lisa 5	25 611 660	6 380 000
Tagatiseta võlakohustused		23 411 660	435 000
Lühiajalised laenud krediidiasutustelt		2 200 000	5 945 000
Ostjate ettmaksed toodete ja kaupade eest			265 000
Võlad hankijatele		45 167 080	805 464
Hankijatele tasumata arved		45 167 080	805 464
Maksuvõlad	Lisa 7	1 003 799	98 378
Viitvõlad (aruandeperioodi maksmata kulud)		40 949	120 853
Võlad töövõtjatele		40 949	120 853

LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU 71 823 488 7 669 695

PIKAAJALISED KOHUSTUSED KOKKU 0 0

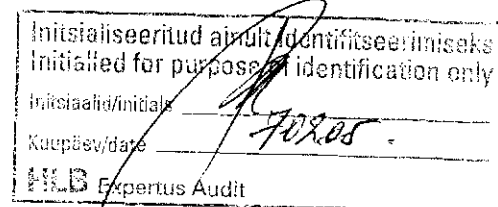
KOHUSTUSED KOKKU 71 823 488 7 669 695

OMAKAPITAL

Aktiivkapital või osakapital nominaalväärtuses		4 500 000	4 500 000
Reservid		450 000	0
Kohustuslik reserv		450 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		2 473 960	-412 041
Aruandeaasta kasum (kahjum)		4 577 164	6 036 001

KOKKU OMAKAPITAL 12 001 124 10 123 960

PASSIVA KOKKU 83 824 612 17 793 655



12.05.2005

12.05.2005

Kasumiaruanne skeem 1

	kroonides	
	2004	2003
ÄRITULUD		
Müügitulu	19 151 621	26 165 513
ÄRITULUD KOKKU	19 151 621	26 165 513
ÄRIKULUD		
Kaubad, toore, materjal ja teenused	15 277 309	17 779 887
Mitmesugused tegevuskulud	1 151 649	1 091 693
Tööjõukulud	383 144	240 300
palgakulu	287 767	180 000
sotsiaalmaksud	95 377	60 300
Muud ärikulud	694	0
ÄRIKULUD KOKKU	16 812 796	19 111 880
ÄRIKASUM (-KAHJUM)	2 338 825	7 053 633
FINANTSTULUD JA KULUD	3 186 988	-1 017 632
kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum sidusettevõtetelt	3 589 701	186 898
muud intressi- ja finantstulud	642	128
intressikulud	-403 355	-1 204 658
KASUM (KAHJUM) ENNE MAKSUSTAMIST	5 525 813	6 036 001
Tulumaks	948 649	0
ARUANDEAASTA PUHASKASUM (-KAHJUM)	4 577 164	6 036 001

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for purpose of identification only
 Initsiaalid/initials _____
 Kuupäev/date _____
 ALB Expertus Audit

Omakapitali muutuse aruanne

	Aksia- kapital	Kohustus- lik reserv- kapital	kroonides Eelm. per-de jaotamata kasum	Aruande- aasta kasum	Kokku
Seisuga 01.01.03	4 500 000	0	0	-412 041	4 087 959
Eelmise perioodi kasum			-412 041	412 041	
2003.a. kasum				6 036 001	
Seisuga 31.12.03	4 500 000	0	-412 041	6 036 001	10 123 960
Seisuga 01.01.04	4 500 000	0	-412 041	6 036 001	10 123 960
Makstud dividendid				-2 700 000	
Aksiakapitali laiendamine					
Eelmise perioodi kasum		450 000	2 886 001	-3 336 001	
2004.a. kasum				4 577 164	
Seisuga 31.12.04	4 500 000	450 000	2 473 960	4 577 164	12 001 124

Vastavalt OmaKoduMaja AS põhikirjale on aksiakapitali minimaalseks suuruseks 4,000,000 krooni ja maksimaalseks suuruseks 16,000,000 krooni.

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

Initsialiseeritud ainult identitseerimiseks Initialed for purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	<i>[Signature]</i>
Kuupäev/date	10.02.05
HLB Expertus Audit	

Rahavoogude aruanne

Kaudne meetod

kroonides

2004

2003 2005

RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST

Puhaskasum

4 577 164

6 036 001

Korrigeerimised (+/-)

Kasum investeeringutelt kapitaliosaluse meetodil

-3 589 701

-186 898

Intressitulu

-642

-128

Intressikulu

403 355

1 204 658

Tegevuskasum enne käibekapitali muutust

1 390 176

7 053 633

Nõuded ostjate vastu (+/-)

1 691 650

-2 189 662

Muud lühiajalised nõuded (+/-)

400 000

Varud (+/-)

-413 159

8 107 349

Tulevaste perioodide kulud (+/-)

-7 600

-12 637

Maksuvõlad (+/-)

905 421

86 732

Võlgnevus hankijatele (+/-)

-638 385

615 630

Ostjate ettemaksed (+/-)

-265 000

265 000

Viitvõlad (+/-)

-79 903

-6 761

Põhitegevuse genereeritud raha

2 983 200

13 919 284

Intressimaksed

-403 355

-1 204 658

RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST

2 579 845

12 714 626

INVESTEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD

Pikaajaliste finantsinvesteeringute soetamine

-20 000 000

-3 231 500

Intresside laekumised

642

128

RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST

-19 999 358

-3 231 372

FINANTSEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD

Laenu võtmine

25 611 660

8 003 000

Laenude tagasimaksmine

-6 380 000

-17 163 000

Dividendide maksmine

-2 700 000

RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST

16 531 660

-9 160 000

RAHAJÄÄGI KOGUMUUTUS

-887 853

323 254

RAHA ALGJÄÄK

1 299 037

975 783

RAHA LÖPPJÄÄK

411 184

1 299 037

Officialiseeritud ainult identifikatsiooniks
 Initialed for purpose of identification only

Intsialed/initials

Kuupäev/date

7.02.05

Expertus Audit

12.05.2005
 EKSPERTIS AUDIT

Aastaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid

Arvestuse alused

Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses. Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt.

Varud

Tooraine ja materjal ning ostetud kaup müügiks võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, muudest mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega seotud veo ning teistest otsestest väljaminekutest, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid.

Valmistoodang ja lõpetamata toodang võetakse arvele tootmisomahinnas, milles peale otseste tootmiskulude sisalduvad veel konkreetse toodangu valmistamisega seotud kaudsed kulud, millela varud ei oleks praeguses olukorras ja koguses.

Immateriaalse põhivara kajastamise põhimõtted

Immateriaalne põhivara kajastatakse bilansis jääkväärtuses. Kulumit arvestatakse lineaarselt. Immateriaalset põhivara amortiseeritakse kuni 5 aasta jooksul.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõttesse

Emaettevõtte eraldi finantsaruannetes on investeeringud tütar- ja sidusettevõttesse esitatud hinnatuna laiendatud kapitaliosaluse meetodil, mille kohaselt alginvesteeringut on korrigeeritud ettevõttest saadud kasumi/kahjumiga ning laekunud dividendidega.

Rahavood

Rahavoogude aruande äritegevuse osa on koostatud kaudsel meetodil ning investeeringute ja finantseeringute osa otsesel meetodil.

Tehingud välisvaluutas

Tehingud välisvaluutas kajastatakse tehingupäeva valuutakursi alusel. Aruandes on valuutapõhised monetaarsed kirjed ümber hinnatud bilansi kuupäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursi järgi. Ümberhindlusest tekkinud tulud ja kulud on kajastatud kasumiaruandes.

Tulu

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel. Kauba müügi puhul on müügitulu tekkimise momendiks kauba omandiõiguse üleminek ostjale. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tekib nõudeõigus dividendidele.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks	
Initialed for purpose of identification only	
Initialid/initials	
Kuupäev/date	7.12.05
ELB Expertus Audit	

Kõik aastaarunde lisad on koostatud Eesti kroonides.

12.05.2005

Lisa 1. Raha ja pangakontod

	2004	2003
Kassa	15	
Pangakontod EEK	411 169	1 299 037
Kokku	411 184	1 299 037

Lisa 2. Varud

Varude koosseisus on kajastatud arendatavate kinnisvarade soetamis- ja arendus kulud.

Lisa 3. Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

AS OmaKoduMaja tütarettevõtjateks olid 2004. aastal:

Nimi	Tegevusala	Asukoht
WTCT Hotelli AS	Kinnisvara arendus	Jõe 7, Tallinn

	WTCT
Aktsiate ja osade arv aasta alguses (tk.)	0
Aruandeaastal soetatud aktsiad ja osad (tk.)	26 440
Aruandeaastal müüdud aktsiad ja osad (tk.)	0
Aktsiate ja osade arv aasta lõpus (tk.)	26 440

Osalus % aasta lõpus / (alguses) 100 / (0)

Soetusmaksumus aasta alguses	0
Turuhind aasta alguses	*
Bilansiline maksumus aasta alguses	0
Aruandeaastal soetatud aktsiad ja osad soetusmaksumuses	65 000 000
Bilansiline maksumus aasta lõpus	65 000 000
Turuhind aasta lõpus	*
Soetusmaksumus aasta lõpus	65 000 000

* Ei ole börsil noteeritud

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for purpose of identification only
Initsiaalid/initials
Koopia/date
7.02.05
Expertus Audit

Tütarettevõtjate konsolideerimine laiendatud kapitaliosaluse meetodil

	WTCT
Aruandeaasta puhaskasum	-35 762 000
Konsolideeritud kasumi osa	-35 762 000
Konsolideeritud kasum/kahjum	0

Tütarettevõtjate omakapital seisuga 31.12. 2004

	WTCT
Aktiiskapital	52 880 000
Ülckurss	57 000 000
Kohustuslik reservkapital	3 072 000
Eelnevate per-de jaotamata kasum	-12 190 000
Aruandeaasta kasum	-35 762 000
Omakapital kokku	65 000 000
Investeeriya osa omakapitalist	65 000 000

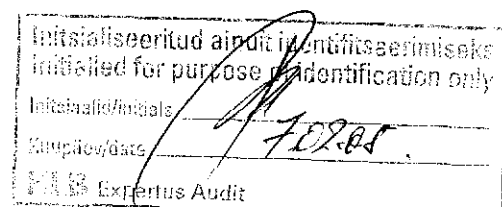
Lisa 4. Sidusettevõtete aktsiad ja osad

OmaKoduMaja AS sidusettevõtteks oli 2004. aastal:

Nimi	Tegevusala	Asukoht
Hundiaugu Kinnisvara AS	Kinnisvara arendus	Kadaka 84c, Tallinn

	Hundiaugu Kinnisvara AS
Aktsiate ja osade arv aasta alguses (tk.)	600,000
Aruandeaastal soetatud aktsiad ja osad (tk.)	0
Aktsiate ja osade arv aasta lõpus (tk.)	600,000
 Osalus % aasta lõpus / (alguses)	 40 / (40)
 Bilansiline maksumus aasta alguses	 5 810 898
Tulu kapitaliosalusest	3 589 701
 Bilansiline maksumus aasta lõpus	 9 400 599
Turuhind aasta lõpus	*
Soetusmaksumus aasta lõpus	5,624,000

* Ei ole börsil noteeritud



Lisa 5. Võlakohustused

Võlakohustused seisuga 31.12.2004.a

Peetud
SISSE
12.05.2005

	Lühiajaline	Intressimäär	Lõpptähtaeg
Laen Krediidipangast	2 200 000	9 %	30.06.2008
Muud	23 411 660	0 %	30.06.2005
Kokku	25 611 660		

Lisa 6. Laenu tagatis ja panditud vara

Krediidipangast võetud laenu tagatiseks on hüpoteek Räägu tänava krundile.

Lisa 7. Maksuvõlad ja maksude ettemaksud

Maksuliik	31.detsember 2004		31.detsember 2003	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	948 649	0	0
Töötukindlustuse maks	0	0	0	2,475
Pensionikindlustus	0	900	0	3,300
Käibemaks	26 678	0	19,889	0
Üksikisiku tulumaks	0	22 900	0	38,753
Maamaks	811	0	0	0
Sotsiaalmaks	0	31 350	0	53,850
Kokku	27 489	1 003 799	19,889	98,378

Lisa 8. Müügitulu

Müügitulu tegevusalade lõikes:	2004		2003	
Kinnisvara müük	18 810 000	98,2%	26 108 983	99,8%
Hooldus ja remonditeenused	0	0%	1 660	0%
Kommunaalteenused	341 621	1,8%	54 870	0,2%
Kokku	19 151 621	100%	7 075 000	100%

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initiated for purpose of identification only
Initsiaalid/initials
Kinnitav/date
7.12.05
Expertus Audit

12.05.2005
 8000 - Tõnu Puidak

Lisa 9. Tehingud seotud osapooltega

12.05.2005

Tehinguteks seotud osapooltega loetakse tehinguid tütar- ja sidusettevõtete, aktsionäridega, nõukogu ja juhatuse liikmetega, nende lähikondsetega ja firmadega, milles nad omavad olulist osalust.

Ostetud ehitustööd Sootel OÜ käest summas 8 612 727 krooni, kes on seotud juhatuse liikme Tõnu Puidak kaudu.

Lisaks on ostetud kinnisvara vahendusteenust juhatuse liikme Vahur Kasega seotud firmadest summas 534 150 krooni

Kõik eelpoolmainitud ostetud tööd ja teenused on soetatud kehtivate turuhindadega.

Saldod seotud osapooltega:

31.12.2004 31.12.2003

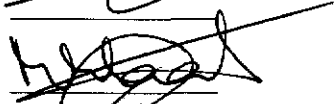
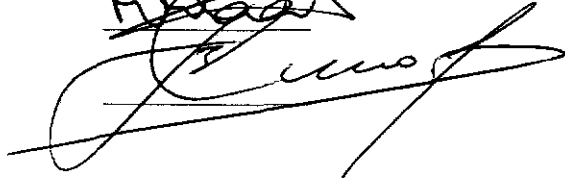
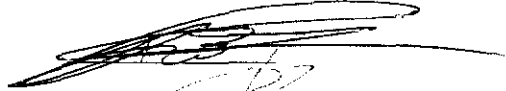
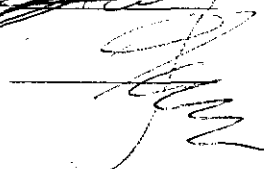
Lühiajalised kohustused

Kadaka Varahalduse AS	350 000	
Amando Holding OÜ	1 264 660	
Tõnu Puidak	700 300	419 000
Sootel OÜ		447 605
	<u>2 314 960</u>	<u>866 605</u>

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for purpose identification only Initsiaalid/initials _____ Kuupäev/date _____ 7.02.05 AS Expertus Audit

OmaKoduMaja AS juhatus on koostanud 2004. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud]E-
 "....." 2005 aktsionäride üldkoosoleku poolt ning millele on alla kirjutanud
 kõik äriühingu juhatuse ja nõukogu liikmed.

Copyright © 2010 John Wiley & Sons, Ltd.

Nimi	Ametinimetus	Allkiri
Heiti Hääl	nõukogu esimees	
Marti Hääl	nõukogu liige	
Valeri Sikorski	nõukogu liige	
Tõnu Puidak	juhatuse liige	
Vahur Kase	juhatuse liige	

Tallinn, 12.05.2005
SÕNN
KINN

Majandusaasta kasumijaotuse ettepanek

OmaKoduMaja AS aktsionäride üldkoosolek otsustas jaotada 2004. aasta 4 577 164 krooni suurune kasum alljärgnevalt:

eelmine perioodide jaotamata kasumi arvele	1 427 164 krooni
dividendidena välja maksta 7.- aktsia kohta	3 150 000 krooni.

Aktsionäride nimekiri

1. Amando Holding OÜ aktsiate arv 150.000	Reg. Nr. 10727074 summa 1,500,000	Tallinn osalus 33,3%
2. Tõnu Puidak aktsiate arv 150.000	isikukood 36803080316 summa 1,500,000	Tallinn osalus 33,3 %
3. Heiti Hääl aktsiate arv 150.000	isikukood 36305100240 summa 1,500,000	Tallinn osalus 33,3 %



Expertus Audit

Auditorteenused, raamatupidamisteenused, finantskonsultatsioonid

Tallinn, 7. veebruaril 2005.a.
KINNUD

12.04.2005

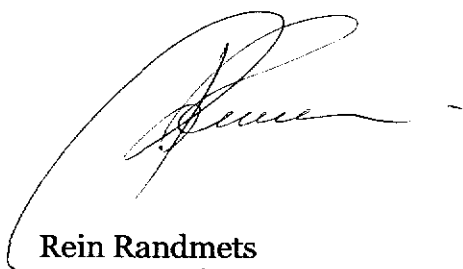
Audiitori järeldusotsus OmaKoduMaja AS aktsionäridele.

Oleme kontrollinud OmaKoduMaja AS 31.12.2004.a. lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet. Raamatupidamise aastaaruande koostamine on ettevõtte juhtkonna kohustus. Meie ülesandeks on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasime auditi kooskõlas Eesti Vabariigi Auditeerimise eeskirjadega. Nimetatud eeskirjad nõuavad, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldab piisava kindlustundega otsustada, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi. Auditi käigus oleme väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Meie audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Arvame, et sooritatud audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Oleme seisukohal, et Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusest lähtuvalt koostatud raamatupidamise aastaaruanne, mis näitab seisuga 31.12.2004.a. bilansi mahuks 83.824.612 krooni ja finantstulemuseks 4.577.164 krooni kasumit, kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt OmaKoduMaja AS finantsseisundit ja majandusaasta tulemust seisuga 31.12.2004.

Tallinnas, 7. veebruaril 2005.a.



Rein Randmets
Vannutatud audiitor