

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: AS Oma Ehitaja

registrikood: 11146149

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Pärnu mnt 105

postisihthnumber: 11312

telefon: +372 6510700

e-posti aadress: ehitaja@oma.ee

veebilehe aadress: <https://www.oma.ee/>

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	7
Konsolideeritud bilanss	7
Konsolideeritud kasumiaruanne	8
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	9
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	10
Raamatupidamise aastaaruande lisad	11
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	11
Lisa 2 Raha	16
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	17
Lisa 4 Varud	17
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	18
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	18
Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	18
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	19
Lisa 9 Materiaalsed põhivarad	19
Lisa 10 Laenukohustised	20
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	21
Lisa 12 Eraldised	22
Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad	22
Lisa 14 Aktsiakapital	23
Lisa 15 Müügitulu	23
Lisa 16 Muud äritulud	24
Lisa 17 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	24
Lisa 18 Üldhalduskulud	24
Lisa 19 Tööjõukulud	24
Lisa 20 Seotud osapooled	25
Lisa 21 Konsolideerimata bilanss	27
Lisa 22 Konsolideerimata kasumiaruanne	28
Lisa 23 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	29
Lisa 24 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	30
Lisa 25 Töös olevad ehituslepingud	31
Lisa 26 Tagatised ja panditud varad	32
Lisa 27 Emaettevõtja konsolideerimata aruanded	33
Lisa 28 Ettevõtte likviidsus	34
Aruande allkirjad	35
Vandeaudiitori aruanne	36

TEGEVUSARUANNE

AS Oma Ehitaja tutvustus

AS Oma Ehitaja on Eesti kapitalil põhinev ettevõtte, mis alustas majandustegevust 2005. aasta oktoobris. Ettevõtte tegevuspiirkonnaks on peamiselt Eesti Vabariik.

Kontserni struktuur

AS Oma Ehitaja omab otseinvesteeringuna 100% OÜ Breve Consult osast, 100% Nõmmesalu OÜ osast, 100% Erika Kodud 6 OÜ osast ja 100% SIA Brigmond osast. Aruandeaastal ühendati emaettevõttega 100%-line tütarettevõtte OÜ Hyperficarius (kustutatud Äriregistrist 07.11.2023).

Dividendipoliitika

AS Oma Ehitaja dividendipoliitika eeldusteks on väliste ja sisemiste kapitali ja likviidsuse nõuete täitmine ning piisava ja jätkusuutliku kapitali taseme tagamine peale dividendi makseid ärimahtude kasvamisel ning investeeringute vajadusel. Nendest eeldustest lähtuvalt lähiaastatel dividende maksta ei plaanita.

Keskkonnavalused ja sotsiaalsed mõjud

AS Oma Ehitaja kui ehitussektori ettevõtte peamiseks keskkonnamõjuriks on ehitusplatsil tekkivad ehitusjäätmed. Ehitusplatsidel korraldatakse jäätmete liigiti sorteerimine ning kõik jäätmed antakse üle vastava jäätmeliigi keskkonnaluba omavale jäätmekäitlejale. Ehitusjäätmete kohta peetakse statistikat eesmärgiga vähendada jäätmete mahtu, igal ehitusplatsil hinnatakse keskkonnohu riskid ja määratakse meetmed nende maandamiseks.

Ehitusplatsil on erilise tähelepanu all tööohutuse tagamine. Igal ehitusobjektil koostatakse eraldi ehitustööde riskihindamise ja tööohutuse plaan. Igal ehitusobjektil vastutab tööohutuse eest vastava koolituse läbinud tööohutuse koordinaator.

Ehitustööde planeerimisel ja läbiviimisel kavandatakse ning kasutatakse võimalikult palju ümbruskonna häiringute vähendamise meetmeid. Kommunikatsiooni kaasatakse kohalikud elanikud ja teised puudutatud huvigrupid.

Ettevõtte omaarendusprojektides on eesmärgiks luua konkreetsele piirkonda arhitektuuriliselt sobiv, funktsionaalsete plaanilahendustega ja kvaliteetsete siseviimistlusmaterjalidega energiasäästlik kodu, mis säilitab oma väärtuse ka aastate pärast.

Tegevusvaldkonnad

Ehitus

AS Oma Ehitaja põhitegevuseks on hoonete ja rajatiste projekteerimine ning ehitamine peatöövõtu, projekteerimis/ehitustöövõtu või täisvastutusega projektijuhtimise meetodil.

Projekteerimise juhtimine

Lisaks klassikalisele projekteerimis-ehitusteenusele osutab AS Oma Ehitaja konsultandina oma klientidele ka projektide ettevalmistustööde- ja projekteerimise juhtimise teenust ehitusele eelneval perioodil. Osutame teenust kliendi äriidee varajases staadiumis alates planeeringute korraldamisest kuni tööprojektide koostamiseni.

Kinnisvaraarendus

AS Oma Ehitaja pakub kinnisvaraarenduse teenust nii eraklientidele oma kodu leidmisel kui ka äriklientidele oma ideede realiseerimisel. AS Oma Ehitaja osutab klassikalist kinnisvaraarenduse teenust alates krundi soetamisest ja selle planeerimisest kuni eluasemete või äripindade müügini või rendini ning ehitusjärgse garantiiteeninduseni.

Ehitus- ja kinnisvaraturg

Statistikaameti andmetel vähenes sisemajanduse koguprodukt (SKP) 2023 aastal 3%. Kogu aasta vältel püsis Eestis laiapõhjaline majanduslangus. Positiivselt panustanud tegevusalasid oli vähe ja majanduses suuremat rolli omanud tegevusalad kogesid pigem langust. Aasta arvestuses tulid suurimad positiivsed panused kaubandusest ja kinnisvaraalasest tegevusest. Ehitussektori panus oli negatiivne, jätkates poolteist aastat kestnud trendi.

Ehitusettevõtted ehitasid 2023. aastal Eestis ja välisriikides püsivhindades kokku 6% vähem kui aasta varem. Ainult kohalikku ehitusturgu arvestades vähenes ehitusmaht 7%. Võrreldes 2022. aastaga ehitati hooneid 11% vähem ja rajatisi (teed, sillad, sadamad, magistraaltorustikud, side- ja elektriliinid, spordiväljakud jms) 4% rohkem. Ehitusturgu mõjutas nii jätkunud ehituskulude kasv, intressimäärade tõus kui ka tarbija kindlustunde vähenemine.

Ehitushinnaindeks tõusis 2023. aastal võrreldes 2022. aasta keskmisega 6,1%. Sealhulgas kallines tööjõud 7,0%, masinate kasutamine 9,8% ja materjalide hinnad tõusid 5,2%. Mahuliselt mõjutas ehitushinnaindeksi kasvu enim materjalide hinnatõus, moodustades 52% indeksi tõusust.

AS Oma Ehitaja tegevus 2023. aastal

Eesmärgid ja majandustegevus

AS Oma Ehitaja keskendus 2023. aastal eelkõige pooleliolevate lepingute korrektsele ja kvaliteetsele täitmisele. Jätkusid ehitustööd Liven Kodu 5 OÜ korterelamute arendusprojektis, Riigi Kinnisvara AS tellitava Rüütelkonna hoone rekonstrueerimisel ning Kaubamajaka üldalade renoveerimine.

Enda arendatavatest elamuarendusprojektidest lõpetati Mäepealse Kodu kortermaja viimase etapi ehitus ja alustati Madli 1 kortermaja ehitustegevusega.

Jätakuvalt oli erilise tähelepanu all efektiivsus ning ehitusmeeskondade juhtimiskompetentsi tõstmine (kutsestandardi kohaste insenerikutsete omandamine ja värskendamine). Suurt tähelepanu pöörati personali arendamisele ja koolitustele ning kaasaegsete juhtimismudelite kasutamisele ehitusplatsidel. Jätkati protsesside uuendamise ja parandamisega ning kulubaasi kontrolli ja prognoosimise tööriistade rakendamisele.

AS Oma Ehitaja 2023. aasta konsolideeritud müügikäive oli 20 905 tuhat eurot, majandusaasta kahjum oli 215 tuhat eurot. Ehitustegevus toimus ainult Eesti turul. Aruandeaasta ja eelmise majandusaasta kahjum on põhjustatud aastatel 2020-2021 alustatud kahest pikaajalisest fikseeritud hinnaga ehituslepingust, mille realiseerimine on olnud ettevõttele kahjumlik.

Klientide tagasiside ja hinnang AS Oma Ehitaja teenusele oli jätkuvalt kõrge. Korrektse, usaldusväärse ja ausa käitumisega säilitas ettevõtte oma positsiooni Eesti juhtivate ehitusettevõtete hulgas.

Töötajad

AS-is Oma Ehitaja töötas aruandeperioodi jooksul keskmiselt 43 töötajat. Tööjõukulud koos maksudega moodustasid 2023. aastal 2 385 tuhat eurot, sealhulgas juhtkonna liikmete tasud koos maksudega 530 tuhat eurot.

Riskide juhtimine

Esmaseks vahendiks erinevate tegevusriskide juhtimisel ja haldamisel on ettevõttes kvaliteedi-, keskkonna- ja tööohutuse alane juhtimissüsteem (ISO 9001:2015, ISO 14001:2015 ja ISO45001:2018). Bureau Veritas poolt läbi viidud juhtimissüsteemi audit läbiti edukalt. Ehituskvaliteediga seonduvate probleemide ennetamiseks ja lahendamiseks on ettevõttes kvaliteediosakond, kelle põhiülesandeks on ehituskvaliteedi ja tööohutusalase olukorra jälgimine ehitusplatsidel ning projektimeeskondade nõustamine eesmärgiga ennetada probleeme. Ehitustegevuse riskide maandamiseks on ettevõttel sõlmitud kõikidele objektidele ehituse koguriskikindlustuse lepingud ja vastutuskindlustuse raamleping.

Finantsriskid

Kontserni laenukohustused on eurodes ja sellest tulenevalt võib hinnata ettevõtte valuutaturgudest tingitud finantsriski madalaks. Saadud laenude intressimäärad on fikseeritud või seotud 6-kuu Euriboriga. 2023. aastal jätkus 6-kuu Euribori tõus jõudes sügisel üle 4%. 2024. aastal eeldatakse pigem Euribori aeglast langust. Juhtkonna hinnangul ei too eelpool kirjeldatud kontsernile kaasa olulist finantskulude kasvu ja kontserni finantsrisk on aruande koostamise ajal mõõdukas.

Väljavaated ja ettevõtte tegevusplaanid aastaks 2024Ehitusturg

Euroopa ja sealhulgas ka Eesti majandus on alustamas taastumist Covidi ja Ukraina sõja koosmõjudest. Lähiaastate majanduskeskkonda kujundab olulisel määral rahanduspoliitiliste otsuste pikaajaline mõju, eelkõige keskpunkade otsused intressimäärade osas ning tarbijakindluse taastumine. Suure tõenäosusega saavutas Euribor oma tipu 2023. aasta oktoobris. Euribor mõjutab oluliselt nii investeringute tegijaid kui ka koduostjaid, siis võib eeldada, et järk-järgult taastub kinnisvara- ja ehitusturg koos Euribori alanemisega. Tuleb siiski arvestada, et langus on pigem aeglane ja jõuab 2024. aasta lõpuks tasemele 3,4-3,5%. Jätkuvalt negatiivset mõju turule avaldab ka avaliku sektori investeringute vähenemine.

Uute korterite müügi osas toimub aeglane taastumine mis jätkub tõenäoliselt kogu aasta jooksul ja toimub kohanemine uue turuolukorraga. Otsuste tegemisel tuleb lähtuda tihedast konkurentsiolekorrast ning tagasihoidlikust trendist nõudluse taastumise osas.

AS Oma Ehitaja tegevusplaanid

Konkurents peatöövõtuturul on jätkuvalt terav, projektide kasumimarginaalid väga madalad ning projektide elluviimisega kaasnevad riskid kõrged. AS Oma Ehitaja olemasoleva lepingute portfelli ja planeeritavate täiendustega on võimalik tagada piisav tööde maht 2024. aasta lõpuni.

Korterelamute arenduse turg on vaikselt elavnemas ning 2024. aasta annab täpsema selguse pikaajalise trendi osas järgmisteks aastateks. AS Oma Ehitaja jätkab kortermajade omaarenduste ehitusega Tallinnas. Lisaks jätkatakse arendusprojektide projekteerimistegevusega. Uute arenduste ehitustegevuse alustamisel lähtutakse hoolikalt analüüsitud turuolukorrast.

AS Oma Ehitaja jätkab 2024. aastal teenuse osutamist senises põhitegevuse valdkonnas (projekteerimis-ehitustöövõtt ja peatöövõtt hoonete ehituses). Osaleme nii eratellijate korraldatud hangetel kui ka riigihangetel. Iga ehitusprojekti pakkumise riski hinnatakse eraldiseisvalt, misjärel otsustatakse pakkumisel osalemine. Tähelepanu all on endiselt otseturundus ning kliendisuhed korduvtellijatega ning täiendava lisandväärtuse pakkumisele läbi planeerimise ja projekteerimise võimekuse.

AS Oma Ehitaja juhatuse töötab kolmeliikmelisena. Jätkuvalt on tähelepanu all efektiivsus ja ehitusmeeskondade juhtimiskompetentsi tõstmine (kutsestandardi kohaste insenerikutsete värskendamine). Suuremat rõhku paneme protsesside kaasajastamisele ning innovaatiliste lahenduste kasutuselevõtule projekteerimis- ja ehitusprotsessis.

Kontserni peamised finantssuhtarvud

	2023	2022
Brutokasumimäär (%)	6,1	-6,8
Puhasrentaablus (%)	-1,0	-7,8
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades)	1,0	0,9
ROA (%)	-3,0	-35,1

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Brutokasumimäär (%) = brutokasum (-kahjum) / müügitulu * 100

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum (-kahjum) / müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustised

ROA (%) = puhaskasum (- kahjum) / perioodi keskmised varad * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	18	27	2
Nõuded ja ettemaksed	4 198	3 773	3
Varud	11	11	4
Kokku käibevarad	4 227	3 811	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	42	42	7
Nõuded ja ettemaksed	207	204	3
Kinnisvarainvesteeringud	2 882	2 740	8
Materiaalsed põhivarad	7	14	9
Kokku põhivarad	3 138	3 000	
Kokku varad	7 365	6 811	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	109	0	10
Võlad ja ettemaksed	4 274	4 264	11
Eraldised	25	123	12
Kokku lühiajalised kohustised	4 408	4 387	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 014	1 814	10
Võlad ja ettemaksed	498	458	11
Eraldised	348	52	12
Kokku pikaajalised kohustised	2 860	2 324	
Kokku kohustised	7 268	6 711	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	58	58	14
Ülekurs	1 310	1 310	
Kohustuslik reservkapital	6	6	
Muud reservid	212	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 274	1 488	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-215	-2 762	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	97	100	
Kokku omakapital	97	100	
Kokku kohustised ja omakapital	7 365	6 811	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	20 905	35 427	15
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-19 628	-37 824	17
Brutokasum (-kahjum)	1 277	-2 397	
Turustuskulud	-169	-185	
Üldhalduskulud	-1 287	-1 352	18
Muud äritulud	4	1 238	16
Muud ärikulud	-8	-7	
Ärikasum (kahjum)	-183	-2 703	
Intressitulud	4	4	
Intressikulud	-36	-63	10
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-215	-2 762	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-215	-2 762	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	-215	-2 762	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-183	-2 703	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	12	21	9
Muud korrigeerimised	0	-1 202	16
Kokku korrigeerimised	12	-1 181	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-433	2 011	
Varude muutus	0	2 078	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	463	-880	
Makstud intressid	-36	-28	
Kokku rahavood äritegevusest	-177	-703	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-5	-23	9
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-142	0	8
Netorahavoog tütarettevõtjate ja äritegevuste soetamisel	0	21	
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-3	0	6
Antud laenud	-2	0	20
Antud laenude tagasimaksed	10	0	20
Laekunud intressid	1	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-141	-2	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	700	1 150	
Saadud laenude tagasimaksed	-500	-771	
Arvelduskrediidi saldo muutus	109	0	10
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	309	379	
Kokku rahavood	-9	-326	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	27	353	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-9	-326	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	18	27	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

						Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital					
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	58	1 310	6	0	1 606	2 980
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	-2 762	-2 762
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	0	-118	-118
31.12.2022	58	1 310	6	0	-1 274	100
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	-215	-215
Muutused muudest omanike sissemaksetest	0	0	0	212	0	212
31.12.2023	58	1 310	6	212	-1 489	97

Täpsem informatsioon aktiivkapitali ja muude omakapitali kirjade kohta on toodud lisas 14.

Seisuga 31.12.2023 on omakapitali muutuste aruande real "Muutused muudest omanike sissemaksetest" kajastatud sissemakse vabatahtlikku reservkapitali, sissemakse on tehtud omanikulaenu intressinõuete arvelt.

Seisuga 31.12.2022 on omakapitali muutuste aruande real "Muud muutused omakapitalis" kajastatud 30.12.2022 seisuga omandatud Erika Kodud 6 OÜ omandamise hetkeni teenitud kahjum.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Oma Ehitaja 2023. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardi nõuetega, 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 eurodes.

2023. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad AS Oma Ehitaja (emaettevõtja) ning tema tütarettevõtjate SIA Brimond, OÜ Breve Consult, Erika Kodud 6 OÜ, OÜ Hyperficus (ühendatud emaettevõttega ja kustutatud Äriregistrist 07.11.2023) ja Nõmmesalu OÜ finantsnäitajad (kontserni struktuur on esitatud lisas 6).

AS Oma Ehitaja kasutab kasumiaruande koostamisel Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 2.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Seisuga 31.12.2022 kajastusid emaettevõtte konsolideerimata aruannetes ka ühendatava tütarettevõtte Erika Kodud 6 OÜ finantsnäitajad.

Ühendamise protsessi ei viidud lõpule ning Erika Kodud 6 OÜ jätkab tegevust AS Oma Ehitaja tütarettevõtte eraldiseisva juriidilise isikuna. Eelnevast tulenevalt on muudetud emaettevõtte aruandeid, muutused on kajastatud eraldi lisas 27.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideerimise põhimõtted

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emaettevõtja kontrolli all olevate tütarettevõtjate (välja arvatud edasimüügi otstarbel omandatud tütarettevõtte) finantsnäitajad. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid.

Vajadusel on tütarettevõtjate arvestuspõhimõtteid muudetud vastavaks kontserni arvestuspõhimõtetele.

Konsolideeritud aastaaruande lisades esitatud Emaettevõtte konsolideerimata aruanded

Vastavalt Raamatupidamise seadusele tuleb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldada konsolideeriva üksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata esmased aruanded. Emaettevõtte esmaste aruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, v.a investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse, mis konsolideerimata aruandes on kajastatud soetusmaksumuses (miinus vajadusel allahindlused).

Finantsvarad

Kontsernil on järgmised finantsvarad: raha ja raha ekvivalendid (vt lõik arvestuspõhimõtetes), nõuded ostjate vastu (vt lõik arvestuspõhimõtetes) ja muud nõuded.

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

Raha ja rahalahendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv 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. Kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtuseni (diskonteerituna antud finantsvara esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga).

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

Pikaajalisi finantsinvesteeringuid, mis on seotud sidusettevõtjatega kajastatakse soetusmaksumuse meetodil (vt arvestuspõhimõtte „Sidusettevõtjad“). Muid pikaajalisi finantsinvesteeringuid (pikaajalised nõuded sidusettevõtjate vastu) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a arvelduskrediit). Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

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

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtjad

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

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

Alates omandamise kuupäevast kajastatakse kontserni osalust omandatud ettevõtte varades, kohustustes ja tingimuslikes kohustustes ning tekkinud firmaväärtust konsolideeritud bilansis ning osalust omandatud ettevõtte tuludes ja kuludes konsolideeritud kasumiaruandes. Positiivset firmaväärtust kajastatakse konsolideeritud bilansis immateriaalse varana.

Juhul, kui tütarettevõtte müüakse aruandeperioodi jooksul, kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes müüdud tütarettevõtte tulusid ja kulusid kuni müügikuupäevani. Vahet müügihinna ja tütarettevõtte netovara bilansilise väärtuse vahel kontserni bilansis (kaasa arvatud firmaväärtus) müügikuupäeva seisuga kajastatakse kasumi/kahjumina tütarettevõtte müügist. Juhul, kui tütarettevõtte osalisel müügil väheneb kontserni kontroll ettevõtte üle alla 50%, kuid mõju ettevõtte üle ei kao täielikult, lõpetatakse alates müügikuupäevast ettevõtte konsolideerimine ning kajastatakse järelejäänud osa tütarettevõtte varades, kohustustes ning firmaväärtuses kas sidusettevõtte, ühisettevõtte või muu finantsinvesteeringuna. Allesjääva investeeringu osa bilansilist väärtust müügikuupäeval loetakse tema uueks soetusmaksumuseks.

Sidusettevõtjad

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Investeering sidusettevõttesse võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus ja omandamisega otseselt seotud väljaminekud, välja arvatud ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel toimunud tehingud, mille puhul soetusmaksumuseks on omandatud netovara bilansiline väärtus.

Soetusmaksumuse meetod

Soetusmaksumuse meetodi kohaselt korrigeeritakse esialgset soetusmaksumust järgmistel perioodidel vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui selliseid indikatsioone esineb, siis viiakse läbi vara väärtuse test. Investeeringu kaetava väärtuse määramisel lähtutakse lõigus „Varade väärtuse langus” kirjeldatud põhimõtetest.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse kontserni tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtjate ja sidusettevõtjate vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ja vajadusel tehtud allahindlused).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu

vähendamisenä.

Varud

Varudena kajastatakse edasimüümise eesmärgil soetatud varad (kinnistud) ning kulutused poolel olevatele kinnisvaraarenduse projektidele, mida kontsern ise ehitab edasimüümise eesmärgil. Viimasel juhul kontserni kuuluval ettevõttel puudub ehitus- või müügileping kolmanda osapoollega.

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.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone, korteriomandid), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirenditingimustel 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 (notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtusel kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit või võrreldavate tehingute turuhinda. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatel kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

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

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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega üle 190 euro.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

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

Piiramatul kasutusea objektide (maa) ei amortiseerita. Muudelt põhivaradelt arvestatakse kulumit, kasutades lineaarset meetodit.

Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikkusest tööeas. 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 raamatupidamise 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.

Immateriaalset vara kajastatakse bilansis siis, kui vara on kontserni poolt kontrollitav, tema kasutamisest saadakse tulevikus majanduslikku kasu ning vara soetusmaksumus on usaldusväärselt mõõdetav. 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 akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale immateriaalse põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikkusest elueast. Kui immateriaalse vara kasulikkude eluiga ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, eeldatakse, et kasulik eluiga on 10 aastat.

Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatuvalt. Immateriaalse põhivara kaetava väärtuse määramisel lähtutakse lõigus Varade väärtuse langus kirjeldatud põhimõtetest.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 190 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Kontori sisseseade	5 aastat
IT seadmed	3-5 aastat

Rendid

Kapitali- ja kasutusrendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kontsern kui rentnik

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Kapitalirendi puhul kajastab rentnik lepingu jõustumisel kapitalirendi oma bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuse arvutamisel on diskontomääraks rendi sisemine intressimäär või kui selle määramine ei ole võimalik, siis kasutatakse rentniku alternatiivset intressimäära.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustisi liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteistkümne kuu jooksul alates aruandekuupäevast või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

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

Garantiieraldis

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

Tulemustasude eraldis

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

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

Muud võimalikud või eksisteerivad kohustised, mille realiseerumine on vähemtõenäoline kui mitterealiseerumine või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

Kahjumliku ehitusprojekti eraldis

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

Eraldiste moodustamine

Eraldiste kajastamisel annab juhtkond hinnangu, kas teatud sündmuste toimumine on tõenäoline. Tõenäoliselt toimuvate sündmuste puhul annab juhtkond hinnangu sündmustega seotud kohustuste täitmiseks vajaminevatele summadele. Ehituslepingutest tulenevate garantiikohustuste täitmiseks vajalike summade prognoosimisel tuginetakse juhtkonna liikmete varasemale kogemusele.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsiakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele. Aktsionäride otsusega võib omakapitali koosseis moodustada aktsionäride sissemaksete arvelt vabatahtliku reservkapitali, mida võib kasutada äriseadustikus nõutava netovara tagamiseks ja aktsiaseltsi kahjumi katmiseks, kui seda pole võimalik katta eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvelt.

Tulud

Tulu kajastamine ehituslepingutest

Ehitusprojekti tulude ja kulude vastavuse tagamiseks kasutatakse ehitusprojektide kasumiaruandes kajastamisel tööde valmidusastme meetodit. Tööde valmidusaste leitakse projektile bilansipäevani tehtud kulutuste ja projekti kogukulude suhtena. Projekti tuludena arvestatakse projektile tehtud kulutusi, millele lisatakse projekti eelarveline kasumimarginaal. Ehitusprojektidel, kus bilansipäeval tellijale esitatud vahearvete summa ületab projektile tehtud kulutused ja sellele vastava tuluosa, arvestatakse kasumiaruandes müügitulu vähenemine ja vastav summa kajastatakse bilansis lühiajaliste kohustuste real "Võlad ja ettemaksed" allkirjel "Ehitustööde arvestuslik ettemaks tellijatel". 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 kogu sissetuleku, kajastatakse kahjum koheselt ja täies ulatuses kasumiaruandes.

Ehituslepingute kasumlikkuse ja valmidusastme määramine

Ehitusprojektide tulude ja kulude vastavuse tagamiseks kasutatakse tööde valmidusastme meetodit, mis eeldab muu hulgas, et ehituslepingute valmidusastet bilansipäeval on võimalik usaldusväärselt määrata. Valmidusastme meetodi kasutamine tingib, et juhtkond annab hinnangu projekti eeldatavale kasumimarginaalile ning projekti eeldatavatele kogukulule. Valmidusastme hindamiseks on juurutatud süsteemne kulude arvestus, prognoosimine ja tulude/kulude arvestus. Iga ehitusprojekti lõpptulem on järjepideva kontrolli all, analüüsitakse kõrvalekaldeid eelarvest ja vajadusel korrigeeritakse lõpptulemi prognoosi. Eeldatavat kasumimarginaali rakendatakse projekti tulude kajastamisel. Projekti eeldatav kogukulu on sisend valmidusastme arvutamisel.

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.

Maksustamine

Tulumaks Eesti

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa juriidilised isikud oma teenitud kasumilt tulumaksu. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Seega ei eksisteeri Eestis erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekib edasilükkunud tulumaksukohustus. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena 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 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga.

Kontserni kuuluva Läti ettevõtte tulumaks arvestatakse vastavalt Läti Vabariigi seadusandlusele. Lätis maksustatakse kasum selle jaotamisel maksumääraga 20/80 (2022: ettevõtte kasum selle jaotamisel maksumääraga 20/80).

Tulumaks Lätis

Alates 1. jaanuarist 2018 maksustatakse Lätis kasum selle jaotamisel maksumääraga 20/80. Seaduse üleminekureeglid lubavad dividendidelt makstavat kasumit vähendada, kui ettevõttel on 31. detsembri 2017 seisuga kasutamata maksukahjumeid või teatud eraldisi. Alates 01.01.2018 jõustunud tulumaksuseaduse rakendumise tulemusena ei ole enam erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste väärtuste vahel ning seega ei kajastata edasilükkunud tulumaksuvarasid ega –kohustusi Läti tütaretevõtte tasandil.

Seotud osapooled

Aruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- * omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- * sidusettevõtteid;
- * teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h. emaettevõtja teised tütaretevõtted);
- * tegevjuhtkond ja juhtorganite liikmed;

* eelpool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Varade väärtuse langus

Igal aruandekuupäeval hinnatakse materiaalse ja immateriaalse põhivara ja sidusettevõtetesse investeeringute puhul 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 vara 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 (raha genereeriv üksus). Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna. Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel aruandekuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud (v.a firmaväärtus, mille allahindlusi ei tühistata). Kui väärtuse testi tulemusena selgub, et vara või varade grupi (raha genereeriva üksuse) kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, tühistatakse varasem allahindlus ja suurendatakse vara bilansilist jääkmaksumust kuni summani, mis oleks kujunenud, arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni. Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes põhivara allahindluse kahjumi vähendamisena.

Olulised juhtkonnapoolsed otsused ja hinnangud

Aastaruande koostamine nõuab teatud juhtkonnapoolsete otsuste tegemist ja hinnangute andmist, mis avaldavad mõju finantsaruannetes kajastatud summadele. Samuti tehakse juhtkonnapoolseid otsuseid ja hinnanguid kontserni raamatupidamise arvestuspõhimõtete ja hindamisaluste rakendamisel. Kuigi nimetatud hinnangud on tehtud juhtkonna parima teadmise kohaselt, ei pruugi need kokku langeda hilisema tegeliku tulemusega. Valdkonnad, mis on nõudnud olulisi juhtkonnapoolseid otsuseid ja hinnanguid ja millel on mõju finantsaruannetes kajastatud summadele, on ehituslepingute kasumlikkuse ja valmidusastme määramine, eraldiste moodustamine ning põhivarade kasulike eluigade määramine. Muudatusi juhtkonna hinnangutes kajastatakse muudatuse toimumise perioodi kasumiaruandes.

Lisa 2 Raha

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Pangakontod	16	27
Hoius	2	0
Kokku raha	18	27

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	3 366	3 366	0	
Laenunõuded	145	0	145	20
Muud nõuded	62	0	62	
Intressinõuded	62	0	62	20
Ettemaksed	523	523	0	
Tulevaste perioodide kulud	164	164	0	
Muud makstud ettemaksed	359	359	0	
Ehitustööde arvestuslik ettemaks	309	309	0	25
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 405	4 198	207	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	2 950	2 950	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	54	54	0	5
Laenunõuded	153	8	145	20
Muud nõuded	60	1	59	
Intressinõuded	59	0	59	20
Viitlaekumised	1	1	0	
Ettemaksed	168	168	0	
Ehitustööde arvestuslik ettemaks	592	592	0	25
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 977	3 773	204	

Seisuga 31.12.2023 moodustavad nõuded seotud osapoolle 883 tuh eurot (31.12.2022: 706 tuh eurot), vt Lisa 20.

Lisa 4 Varud

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Müügiks ostetud kaubad	11	11
Kokku varud	11	11

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	183	54	0
Üksikisiku tulumaks	0	22	0	32
Erisoodustuse tulumaks	0	2	0	3
Sotsiaalmaks	0	41	0	60
Kohustuslik kogumispension	0	2	0	3
Töötuskindlustusmaksed	0	2	0	3
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	252	54	101

Maksude ettemaksed sisalduvad bilansi real "Nõuded ja ettemaksed" (vt Lisa 3) ja maksuvõlad bilansi real "Võlad ja ettemaksed" (vt Lisa 11).

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(tuhandetes eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
50003792861	SIA Brigmond		Kinnisvaraarendus	100	100
11265121	Breve Consult OÜ		Kinnisvaraarendus	100	100
11731540	OÜ Hyperficarius		Kinnisvaraarendus	100	0
16319413	Erika Kodud 6 OÜ		Kinnisvaraarendus	100	100
14607697	Nõmmesalu OÜ		Kinnisvaraarendus	100	100

AS Oma Ehitaja ja Hyperficarius OÜ vahel on 2023. aastal sõlmitud ühinemisleping, AS Oma Ehitaja (ühendav ühing) ja Hyperficarius OÜ (ühendatav ühing) ühinemise bilansi päev, millest alates loetakse ühendatava ühingu tehingud tehtud ühendava ühingu arvel, on 01. jaanuar 2023. OÜ Hyperficarius kustutati Äriregistrist seisuga 07.11.2023. Erika Kodud 6 OÜ osa eest tasuti 3 tuhat eurot 11. aprillil 2023.

Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(tuhandetes eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
10234923	Pool ja Pool OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2022	31.12.2023
Pool ja Pool OÜ	42	42
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	42	42

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2022	2 740
Ostud ja parendused	142
31.12.2023	2 882

Seisuga 31.12.2023 ja 31.12.2022 on kajastatud kontserni ettevõttele kuuluvad kinnistud õiglases väärtuses.

Kinnisvarainvesteeringu summas 2 582 tuh eurot õiglase väärtuse määramise aluseks on sõltumatu eksperdi (kutselise hindaja) poolt koostatud eksperthinnang. Ekspert kasutas hindamisel võrdlusmeetodit ning leidis kinnisvarainvesteeringu väärtuse analüüsides sarnaste müüdud varade tehingute hindu. Kinnisvarainvesteeringu summas 300 tuh eurot õiglase väärtus on leitud juhtkonna poolt võrdlusmeetodil kasutades infot sarnaste müügil olevate objektide kohta.

Kinnistule on seatud hüpoteek summas 2 150 tuh eurot emattevõtte kontserni arvelduskrediidi ja bilansiväliste toodete limiidilepingu tagamiseks (vt Lisa 26).

Lisa 9 Materiaalsed põhivarad

(tuhandetes eurodes)

						Kokku
	Ehitised				Masinad ja seadmed	
		Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed		
31.12.2022						
Soetusmaksumus	47	3	192	52	247	294
Akumuleeritud kulum	-47	-3	-178	-52	-233	-280
Jääkmaksumus	0	0	14	0	14	14
Ostud ja parendused	0	0	5	0	5	5
Amortisatsioonikulu	0	0	-12	0	-12	-12
31.12.2023						
Soetusmaksumus	47	3	148	52	203	250
Akumuleeritud kulum	-47	-3	-141	-52	-196	-243
Jääkmaksumus	0	0	7	0	7	7

Lisa 10 Laenukohustised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Arvelduskrediit	109	109			
Lühiajalised laenud kokku	109	109			
Muud laenukohustised					
Laenud seotud osapooltelt	2 014	0	2 014	0	20
Muud laenukohustised kokku	2 014	0	2 014	0	
Laenukohustised kokku	2 123	109	2 014	0	
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Muud laenukohustised					
Laenud seotud osapooltelt	1 814	0	1 814	0	20
Muud laenukohustised kokku	1 814	0	1 814	0	
Laenukohustised kokku	1 814	0	1 814	0	

Saadud laenude alusvaluuta on euro. Arvelduskrediidi intressimäär on marginaal + 6-kuu Euribor, emaettevõttelt saadud laenu intress oli aruandelaastal 0%, 2022. aastal 10% aastas. Laenude tagastamise tähtajad jäävad aastatesse 2024-2025 (2022: aastasse 2024).

Aruandeaastal arvestatud intressikulud kogusummas 36 tuh eurot (2022: 63 tuh eurot) jaotusid järgnevalt: pangalaenude ja arvelduskrediidi intressid 36 tuh eurot (2022: 26 tuh eurot), seotud osapoolte laenude intressid 0 tuh eurot (2022: 37 tuh eurot). Seotud osapoolte osas on täiendav informatsioon toodud lisa 20.

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2023	Jaotus jäarelejäanud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	2 393	1 895	498	
Võlad töövõtjatele	78	78	0	
Võlad seotud osapooltele	12	12	0	20
Maksuvõlad	252	252	0	5
Muud võlad	1	1	0	
Muud viitvõlad	1	1	0	
Ehitustööde arvestuslik ettemaks	2 036	2 036	0	25
Kokku võlad ja ettemaksed	4 772	4 274	498	

	31.12.2022	Jaotus jäarelejäanud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	3 014	2 696	318	
Võlad töövõtjatele	120	120	0	
Võlad seotud osapooltele	225	85	140	20
Maksuvõlad	101	101	0	5
Muud võlad	355	355	0	
Muud viitvõlad	355	355	0	
Ehitustööde arvestuslik ettemaks	907	907	0	25
Kokku võlad ja ettemaksed	4 722	4 264	458	

Real "Võlad tarnijatele" sisaldub seisuga 31.12.2022 võlg seotud osapooltele summas 23 tuh eurot, seisuga 31.12.2023 võlg puudus, vt. Lisa 20.

Lisa 12 Eraldised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2022	Moodustamine/korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2023
Garantiieraldis	46	442	-145	343
Tulemustasu eraldis	38	10	-22	26
Kahjumliku ehitusprojekti eraldis	91	1 296	-1 383	4
Kokku eraldised	175	1 748	-1 550	373
Sealhulgas:				
Lühiajalised	123	1 405	-1 503	25
Garantiieraldis	10	94	-97	7
Muud eraldised	113	1 311	-1 406	18
Pikaajalised	52	343	-47	348
Garantiieraldis	36	348	-47	337
Muud eraldised	16	-5	0	11
	31.12.2021	Moodustamine/korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2022
Garantiieraldis	97	110	-161	46
Tulemustasu eraldis	72	6	-40	38
Kahjumliku ehitusprojekti eraldis	189	91	-189	91
Kokku eraldised	358	207	-390	175
Sealhulgas:				
Lühiajalised	334	178	-389	123
Garantiieraldis	84	86	-160	10
Muud eraldised	250	92	-229	113
Pikaajalised	24	29	-1	52
Garantiieraldis	13	24	-1	36
Muud eraldised	11	5	0	16

Vastavalt kehtivale seadusele ja sõlmitud lepingutele annab AS Oma Ehitaja valminud ehitistele üldjuhul 2-aastase garantii, mille raames ta on kohustatud omal kulul parandama ilmnenu vead ja defektid.

Kontsernis kehtiva motivatsioonisüsteemi alusel on töötajatel tulenevalt ettevõtte ja projektide majandustulemustest õigus saada tulemustasu. Selle kohustuse (sh. tulemustasudega seotud maksud) täitmiseks on moodustatud eraldis.

Pikaajaliste eraldiste tõenäoliseks realiseerumise tähtjaks on kuni kolm aastat aruandekuupäevast.

Kahjumliku ehitusprojekti eraldis sisaldab kahjumlikust ehituslepingust saadavat majanduslikku kahju. Eraldis on moodustatud summale, mis on väiksem lepingu täitmiseega kaasnevast kahjumist või lepingu katkestamisega kaasnevast leppetrahvist.

Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Teostusgarantii	2 206	2 699
Garantiiperioodi garantii	1 309	985
Kokku tingimuslikud kohustised	3 515	3 684

Potentsiaalsed maksurevisjonist tulenevad kohustused

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv.

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

Potentsiaalsed kohtuvaidlused

Mais 2022 on OÜ Marsi Elu esitanud AS Oma Ehitaja vastu leppetrahvinõude summas 2 020 tuh eurot ning alusetu rikastumise nõude summas 100 tuh eurot seoses Tallinnas Rivi tn 6 // Sammu tn 5 // Sõjakooli tn 14 // 16 // Talli tn 2 // 4 ehitiste ehitamiseks sõlmitud töövõtulepingu rikkumisega. OÜ Marsi Elu on tasaarvestanud 466 tuh eurot samast töövõtulepingust tuleneva AS Oma Ehitaja tasunõudega.

Nimetatud leppetrahvi nõude osas on AS Oma Ehitaja esitanud OÜ Marsi Elu vastu hagi, milles palub tuvastada leppetrahvinõude puudumise (alternatiivselt vähendada leppetrahvi mõistliku suuruseni) ja mõista OÜ-lt Marsi Elu välja AS Oma Ehitaja tasunõue ning viivis. Kohtuvaidlus on jätkuvalt pooleli. Ettevõtte juhtkond hindab, tuginedes ka väliste ekspertide arvamusele, OÜ Marsi Elu nõuete realiseerumist ebatõenäoliseks ning sellest tulenevalt ei ole bilansipäeva seisuga eraldist kajastatud.

Garantiilepingud

Seisuga 31.12.2023 on pank väljastanud AS Oma Ehitaja ehituslepingutest tulenevate kohustuste tagamiseks garantiikirju summas 3 515 tuh eurot (31.12.2022: 3 684 tuh eurot).

Lisa 14 Aktsiakapital

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Aktsiakapital	58	58
Aktsiate arv (tk)	909	909

Aksia nimiväärtus on 64 eurot. Lubatud minimaalne aktsiakapital vastavalt aktsiaseltsi põhikirjale on 25 tuh eurot ja maksimaalne aktsiakapital on 100 tuh eurot.

Lisa 15 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	20 905	35 427
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	20 905	35 427
Kokku müügitulu	20 905	35 427
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	19 434	33 021
Hoonestusprojektide arendus	1 400	2 353
Muud tegevusalad	71	7
Inseneritegevused ja nendega seotud tehniline nõustamine	0	46
Kokku müügitulu	20 905	35 427

Lisa 16 Muud äritulud

(tuhandetes eurodes)

	2023	2022
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	1 202
Muud	4	36
Kokku muud äritulud	4	1 238

Lisa 17 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(tuhandetes eurodes)

	2023	2022
Alltöövõtutööd	13 635	24 137
Kulud eraldiste moodustamiseks	365	102
Materjal, müüdud korteriomandid ja kinnisvara	1 531	7 275
Ostetud teenused ja muud kulud	2 784	4 662
Tööjõukulud	1 313	1 648
Kokku müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	19 628	37 824

Lisa 18 Üldhalduskulud

(tuhandetes eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Amortisatsioonikulu	12	21	9
Muud	167	171	
Kontorikulud, side- ja IT teenused	208	230	
Tööjõukulud	900	930	
Kokku üldhalduskulud	1 287	1 352	

Lisa 19 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	1 738	2 082
Sotsiaalmaksud	647	709
Kokku tööjõukulud	2 385	2 791
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	43	53
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	37	44
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	1	3
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	5	6

Lisa 20 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	OÜ Oma Grupp
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	676	502	
Kokku nõuded ja ettemaksed	676	502	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	13	85	11
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	23	11
Kokku võlad ja ettemaksed	13	108	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Sidusettevõtjad	207	204	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	207	204	
Laenukohustised			
Emaettevõtja	2 014	1 814	10
Kokku laenukohustised	2 014	1 814	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	0	140	11
Kokku võlad ja ettemaksed	0	140	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Sidusettevõtjad	145	0	145	3	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	8	8	0	
Kokku antud laenud	145	8	153	3	3

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Sidusettevõtjad	145	0	0	145	3	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	8	2	10	0	0	
Kokku antud laenud	153	2	10	145	3	3

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	211	2 253	650	1 814	36	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	470	470	0	0	
Kokku laenukohustised	211	2 723	1 120	1 814	36	10

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	1 814	700	500	2 014	0	
Kokku laenukohustised	1 814	700	500	2 014	0	10

MÜÜDUD	2023	2022	
	Teenused	Kaubad	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	5 387	2 100	11 509
Kokku müüdid	5 387	2 100	11 509

OSTETUD	2023	2022	
	Teenused	Kaubad	Teenused
Emaettevõtja	19	0	19
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	38	0	71
Kokku ostetud	57	0	90

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	398	433

Tehingud seotud osapooltega toimusid samadel tingimustel kui tehingud sõltumatute osapooltega.

Nõuete detailsem info on toodud Lisas 3, kohustuste detailsem info on kajastatud Lisades 10 ja 11.

AS Oma Ehitaja juhatuse liikmete ennetähtaegse tagasikutsumise korral või volituste lõppemisel uue teenistuslepingu mitte sõlmimisel on kohustus maksta hüvitist maksimaalselt summas 68 tuhat eurot.

Lisa 21 Konsolideerimata bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Varad		
Käibevarad		
Raha	2	7
Nõuded ja ettemaksed	4 472	3 913
Kokku käibevarad	4 474	3 920
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	788	872
Nõuded ja ettemaksed	1 743	1 739
Materiaalsed põhivarad	6	13
Kokku põhivarad	2 537	2 624
Kokku varad	7 011	6 544
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	109	0
Võlad ja ettemaksed	5 019	5 960
Eraldised	25	123
Kokku lühiajalised kohustised	5 153	6 083
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	2 002	1 803
Võlad ja ettemaksed	499	458
Eraldised	348	52
Kokku pikaajalised kohustised	2 849	2 313
Kokku kohustised	8 002	8 396
Omakapital		
Aktiivkapital nimiväärtuses	58	58
Ülekurss	1 310	1 310
Kohustuslik reservkapital	6	6
Muud reservid	213	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 366	814
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-212	-4 040
Kokku omakapital	-991	-1 852
Kokku kohustised ja omakapital	7 011	6 544

Lisa 22 Konsolideerimata kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2023	2022
Müügitulu	21 047	33 462
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-19 767	-35 859
Brutokasum (-kahjum)	1 280	-2 397
Turustuskulud	-172	-185
Üldhalduskulud	-1 273	-1 340
Muud äritulud	4	37
Muud ärikulud	-8	-7
Kokku ärikasum (-kahjum)	-169	-3 892
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-10	-152
Intressitulud	4	64
Intressikulud	-37	-60
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-212	-4 040
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-212	-4 040

Lisa 23 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2023	2022
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-169	-3 892
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	12	21
Muud korrigeerimised	0	-1
Kokku korrigeerimised	12	20
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-569	-1 661
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-487	2 039
Makstud intressid	-37	-25
Kokku rahavood äritegevusest	-1 250	-3 519
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-5	-23
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-3	0
Antud laenud	-11	-137
Antud laenude tagasimaksed	10	2 206
Laekunud intressid	1	624
Muud laekumised investeerimistegevusest	944	3
Kokku rahavood investeerimistegevusest	936	2 673
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	700	1 150
Saadud laenude tagasimaksed	-500	-650
Arvelduskrediidi saldo muutus	109	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	309	500
Kokku rahavood	-5	-346
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	7	353
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-5	-346
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2	7

Lisa 24 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

						Kokku
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	58	1 310	6	0	1 146	2 520
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	-2 687	-2 687
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	0	-118	-118
31.12.2022	58	1 310	6	0	-1 659	-285
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	0	-872	-872
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	0	1 257	1 257
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2022	58	1 310	6	0	-1 274	100
Arvestuspõhimõtete muutuste mõju	0	0	0	0	-1 084	-1 084
Vigade parandamise mõju	0	0	0	0	-483	-483
Korrigeeritud saldo 31.12.2022	58	1 310	6	0	-3 226	-1 852
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	-212	-212
Muutused muudest omanike sissemaksetest	0	0	0	213	0	213
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	0	860	860
31.12.2023	58	1 310	6	213	-2 578	-991
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	0	-788	-788
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	0	1 876	1 876
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2023	58	1 310	6	213	-1 490	97

Lisa 25. Töös olevad ehituslepingud

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Ehituskulud ja neile vastav arvestuslik kasumi osa	19 455	33 224
Tellijatele esitatud vahearved	(20 867)	(34 204)
Eelmise perioodi mõju	(315)	665
Kokku	(1 727)	(315)
sh ehitustööde arvestuslik nõue tellijatele (Lisa 3)	309	592
sh ehitustööde arvestuslik ettemaks tellijatelt (Lisa 11)	(2 036)	(907)

Lisa 26 Tagatised ja panditud varad

Seisuga 31.12.2023 on kontserni arvelduskrediidi 109 tuh eurot (vt Lisa 10) ja garantiilepingutest tulenevate kohustuste 3 515 tuh eurot (vt Lisa 13) tagatiseks panditud järgmised ettevõtte varad:

- * Kommertspant ettevõtte varadele summas 4 410 tuh eurot;
- * Hüpoteek kinnisasjadele bilansilise väärtusega 2 582 tuh eurot;
- * Deposiit pangas 2 tuh eurot;
- * KredExi käendus bilansiväliste toodete limiidilepingule 60% ulatuses, maksimaalselt 1 280 tuh eurot.

Seisuga 31.12.2022 oli kontserni arvelduskrediidi (31.12.2022 arvelduskrediiti kasutuses ei olnud, vt Lisa 10) ja garantiilepingutest tulenevate kohustuste 3 684 tuh eurot (vt Lisa 13) tagatiseks panditud järgmised ettevõtte varad:

- * Kommertspant ettevõtte varadele summas 4 410 tuh eurot;
- * Hüpoteek kinnisasjadele bilansilise väärtusega 2 440 tuh eurot.

Detailsem info hüpoteegiga koormatud kinnistu kohta on toodud lisas 8.

Lisa 27 Emaettevõtte konsolideerimata aruanded

Arvestuspõhimõtetes kirjeldatud tütarettevõtte Erika Kodud 6 OÜ jätkamisega eraldiseisva juriidilise isikuna ja vea korrigeerimisega seoses Erika Kodud 6 OÜ õiguste ja kohustiste üleminekuga seisuga 31.12.2022 ning tütarettevõtete investeringute ja nõuete allahindlusega, on käesolevas aruandes tehtud alljärgnevad muudatused:

Konsolideerimata bilanss

	31.12.2022	Muutus	31.12.2022 korrigeeritud
Raha	27	-20	7
Nõuded ja ettemaksed	3 851	62	3 913
Kokku käibevarad	3 878	42	3 920
Investeeringud tütar-ja sidusettevõtjatesse	1 011	-139	872
Nõuded ja ettemaksed	769	970	1 739
Kinnisvarainvesteeringud	2 440	-2 440	0
Kokku põhivarad	4 233	-1 609	2 624
Kokku varad	8 111	-1 567	6 544
Laenukohustised	1 802	1	1 803
Võlad ja ettemaksed	459	-1	458
Kokku pikaajalised kohustised	2 313	0	2 313
Kokku kohustised	8 396	0	8 396
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 028	-214	814
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 687	-1 353	-4 040
Kokku omakapital	-285	-1 567	- 1 852
Kokku kohustised ja omakapital	8 111	-1 567	6 544

Konsolideerimata kasumiaruanne

	2022	Muutus	2022 korrigeeritud
Müügitulu	33 332	130	33 462
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-35 729	-130	-35 859
Muud äritulud	1 238	-1 201	37
Kokku ärikasum (-kahjum)	-2 691	-1 201	-3 892
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	0	-152	-152
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-2 687	- 1 353	-4 040
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 687	- 1 353	- 4 040

Konsolideerimata rahavoogude aruanne

	2022	Muutus	2022 korrigeeritud
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-2 691	-1 201	-3 892
Muud korrigeerimised	-1 202	1 201	-1
Kokku korrigeerimised	-1 181	1 201	20
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-287	-1 374	-1 661
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	665	1 374	2 039
Rahavood investeerimistegevusest			
Muud laekumised investeerimistegevusest	23	-20	3
Kokku rahavood investeerimistegevusest	2 693	-20	2 673
Kokku rahavood	-326	-20	-346
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-326	-20	-346
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	27	-20	7

Lisa 28 Ettevõtte likviidsus

Seisuga 31.12.2023 ületavad kontserni lühiajalised kohustised käibevara summas 181 tuh eurot. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital kontsernile majandusraskusi 2024. aastal ning vastavalt rahavoogude prognoosile suudab ettevõtte katta õigeaegselt kõik lühiajalised kohustused.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.08.2024

AS Oma Ehitaja (registrikood: 11146149) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KÜLLI TAPUPERE	Juhatuse liige	26.08.2024
INDREK MOORATS	Juhatuse liige	26.08.2024
MARIO PAJUSTE	Juhatuse liige	27.08.2024

Aruande üldkoosoleku kinnitamise staatus

Üldkoosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Oma Ehitaja aktsionäridele

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud AS Oma Ehitaja ja tema tütarettevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab:

- konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2023;
- konsolideeritud kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisa, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat infot.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolude mõjud, kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Auditi läbiviimise tulemusena tuvastasime alljärgnevad märkusega arvamuse avaldamist tingivad asjaolud:

1. Konsolideeritud ja konsolideerimata bilansis seisuga 31.12.2023 ja 31.12.2022 kajastuvate nõuete summas 466 tuhat eurot laekumise tõenäosuse ja väärtuse õigsuse osas ei saavutanud me auditi käigus piisavat kindlustunnet. Eelkirjeldatu tulemusena võib konsolideeritud ja konsolideerimata bilansis lühiajaliste nõuete summa, jaotamata kasum ja omakapital nii seisuga 31.12.2023 kui 31.12.2022 olla kuni 466 tuhande euro võrra ülehinnatud.

Konsolideeritud ja konsolideerimata võrdlusperioodi finantstulemused võivad olla kuni 466 tuhande euro võrra ülehinnatud.

2. Konsolideeritud ja konsolideerimata aruandes on moodustamata eraldised võimalike potentsiaalsete kohustuste katteks. Eelnevast tulenevalt võivad konsolideeritud bilansis nii seisuga 31.12.2023 kui 31.12.2022 kohustised olla kuni 155 tuhande euro võrra alahinnatud ja omakapital ning eelmiste perioodide jaotamata kasum kuni 155 tuhande euro võrra ülehinnatud. Konsolideeritud võrdlusperioodi finantstulemus võib olla kuni 32 tuhande euro võrra alahinnatud.

Konsolideerimata bilansis seisuga 31.12.2023 ja 31.12.2022 võivad kohustised olla kuni 123 tuhande euro võrra alahinnatud ja omakapital ning eelmiste perioodide jaotamata kasum kuni 123 tuhande euro võrra ülehinnatud.

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperдите eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet. Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi konsolideeritud raamatupidamise aruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Lisaks on meie kohustus avaldada, kas tegevusaruandes esitatud informatsioon on vastavuses kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on eespool toodu osas oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma.

Oleme teinud järelduse, et muus informatsioonis esineb olulisi väärkajastamisi. Põhjused, mida oleme välja toonud eespool meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus“, muutuksid nõuete, kohustiste ja võrdlusperioodi finantstulemuse õige kajastamise korral enamik grupi tegevusaruandes avaldatud finantsnäitajatest ja -suhtarvudest.

Tegevusaruandes esitatud muu informatsioon on vastavuses raamatupidamise seaduses sätestatud nõuetega.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama grupi jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas grupi likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad grupi finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärarvamuste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks grupi sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsiibi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada aramus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mistahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Toomas Villem

Vandeauditori number 74

Villems & Partnerid OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 80

Mustamäe tee 46, Tallinn, Harju maakond, 10621

27.08.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Oma Ehitaja (registrikood: 11146149) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS VILLEMS	Vandeaudiitor	27.08.2024

Kahjumi katmise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 274
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-215
Kokku	-1 489

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	4120	19434000	92.34%	Jah
Hoonestusprojektide arendus	4110	1400000	6.65%	Ei