

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: AS Oma Ehitaja

registrikood: 11146149

tänavanimi: Pärnu mnt

maja number: 105

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11312

telefon: +372 6510700

e-posti aadress: ehitaja@oma.ee

veebilehe aadress: 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	18
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	18
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	18
Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	19
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	20
Lisa 9 Kasutusrent	20
Lisa 10 Laenukohustised	21
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	22
Lisa 12 Eraldised	22
Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad	23
Lisa 14 Aktsiakapital	23
Lisa 15 Müügitulu	24
Lisa 16 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	24
Lisa 17 Turustuskulud	24
Lisa 18 Üldhalduskulud	25
Lisa 19 Tööjõukulud	25
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 Bilansipäevajärgsed sündmused	32
Aruande allkirjad	33
Vandeauditiitori aruanne	34

TEGEVUSARUANNE**AS Oma Ehitaja tutvustus****Lühiülevaade**

AS Oma Ehitaja on Eesti kapitalil põhinev ettevõte, mis alustas majandustegevust 2005. aasta oktoobris. Ettevõtte põhitegevuseks on hoonete ja rajatiste projekteerimine ning ehitamine peatöövõtu, projekteerimis/ehitustöövõtu või täisvastutusega projektijuhtimise meetodil, samuti kinnisvara- ning projektiarendus. Ettevõtte tegeleb ka projekteerimise juhtimisega. Ettevõtte tegevuspiirkonnaks on peamiselt Eesti Vabariik.

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 kliendi äriidee varajases staadiumis ehitamisele eelneval perioodil.

Kinnisvaraarendus

AS Oma Ehitaja aitab kinnisvaraarendusteenust pakkudes nii erakliente oma kodu leidmisel kui ka ärikliente oma ideede realiseerimisel. AS Oma Ehitaja osutab klassikalist kinnisvaraarenduse teenust alates krundi soetamisest ja selle planeerimisest kuni eluasemete või äripindade müüginini või rendini ning ehitusjärgse garantiiteeninduseni.

Ehitus- ja kinnisvaraturg

2019. aastal oli Eesti majanduskasv endiselt kiire. Eesti SKP kasvas 2019. aastal 2018. aastaga võrreldes 4,3 % (2018 versus 2017 oli see 3,9%). 2019. aastal oli SKP jooksevhindades 28 miljardit eurot (2017. aastal 26 miljardit eurot). Aastatel 2017-2018 oli majanduskasvu mootoriks ehitussektor, 2019. aastal olid majanduskasvu vedajateks info, side ning hulgi- ja jaekaubanduse tegevusalad.

2019. aastal suurenes ettevõtete müügitulu enamikel tegevusaladel. Aastal 2019 müüsid ettevõtted kaupu ja osutasid teenuseid 64,2 miljardi euro eest ehk 5% enam kui aasta varem. Ehitussektori panus majanduskasvu oli endiselt märkimisväärne, kuid sektori tegevuskasum üks väiksemaid, mis näitab selgelt sektori haavatavust.

Eesti ehitusettevõtted ehitasid 2019. aastal Eestis ja välisriikides kokku 3,2 miljardi euro eest. Maht küll kasvas võrreldes eelmise aastaga 3%, kuid kasvutempo aeglustus oluliselt (2018. aastal oli kasv 18% võrreldes eelmise aastaga). Hooneid ehitati Eestis ja välisriikides kokku 2,2 miljardi (so 8% rohkem kui eelmisel aastal) ning rajatisi 1,0 miljardi euro (so 6% vähem) väärtuses. Ainult Eesti ehitusturgu arvesse võttes jäi ehitusmaht 2018. aasta tasemele. Kohalikku ehitusturgu mõjutas enim rajatiste ehitusmahtude vähenemine.

Uute eluruumide ehitus on olnud alates 2012. aastast kasvutrendis. Ehitisregistri andmetel lubati 2019. aastal kasutusse 7 014 uut eluruumi, mis on 542 eluruumi rohkem kui aasta varem. Suurem osa valminud eluruumidest asus Tallinnas, see on olnud niimoodi ka varasematel aastatel.

2019. aastal kasvas märkimisväärselt uute eluruumide ehitamiseks väljastatud ehituslubade arv. Eelmisel aastal väljastati ehitusluba 8 025 eluruumi ehitamiseks (2018. aastal 6 990 eluruumi ehitamiseks).

2019. aastal lubati kasutusse 1 410 mitteelamut kasuliku pinnaga 0,7 miljonit ruutmeetrit. Kuigi kasutuslubade arv oli 1,4 korda suurem, jäi kasutusse antud mitteeluruumide kogupind ligi 40% väiksemaks kui aasta varem. Enim lisandus uut tööstus-, lao- ja kaubanduspinda.

Ehitushinnaindeks tõusis 2019. aastal 2018. aasta keskmisega võrreldes 1,8%. Hinnaindeksi tõus oli samas suurusjärgus 2017 ja 2018 aastatega. 2018. aasta keskmisega võrreldes kallines tööjõud 4,3%, masinate kasutamine 2,0% ja materjalide hind 0,7%.

Eluaseme hinnaindeksi tõus jätkus ka 2019. aastal. Võrreldes 2018. aastaga oli tõus 7% (2018. aastal võrreldes 2017. aastaga 5,9%). Aastases võrdluses tõusid korterite hinnad 6,9% ja majade hinnad 7,3%. Korterite hinnad tõusid kõigis kolmes vaadeldavas piirkonnas: Tallinnas 7,4%, Tallinnaga külgnevates piirkondades koos Tartu ja Pärnuga 6,4% ning ülejäänud Eestis 4,9%.

AS Oma Ehitaja tegevus 2019. aastal

Eesmärgid ja majandustegevus

AS Oma Ehitaja tegevusplaanid

Konkurents ehituse peatöövõtuturul oli sarnaselt varasemate aastatega pingeline ning projektide riskid suured ja kasumimarginaalid madalad, seetõttu keskendus AS Oma Ehitaja 2019. aastal rohkem enda poolt arendatavate projektide realiseerimisele ja ettevalmistusele. Eesmärk oli tagada selles valdkonnas stabiilset mahtu järgnevatel aastatel. Samal ajal jätkasime ka teenuse osutamist senises põhitegevuse valdkonnas (projekteerimis-ehitustöövõtt ja peatöövõtt hoonete ehituses).

Ehitustegevuses keskenduti hoonete projekteerimis- ja ehitusteenuse müügile eratellijatele, mis moodustas 2019. aasta käibest valdava osa. 2019. aastal lõpetati mitmed suuremahulised projektid (Kristiine Keskuse uuendamine ja Kalev SPA rekonstrueerimine Tallinnas). Lõppes ka Noblessneri sadamalinnakus ajaloolise Valukoja rekonstrueerimine, kus täna tegutseb ainulaadne PROTO avastuskeskus. Oluline projekt lepingute portfellis oli Technopolis Ülemistes V. Palmi nimelise uue büroohoone ehitus, mille valmimistähtaeg on 2020. aastal. Alustati Riigi Kinnisvara AS tellimisel Riigikantselei hoonete rekonstrueerimistöödega Tallinnas Rahukohtu tänaval.

Kinnisvaraarenduses lõpetati edukalt Tallinnas Paldiski maanteel kolmest kortermajast koosneva Mustjõe elurajooni ehitus. Alustati Tallinnas Mäepealse tänaval Nõmmesalu elurajooni 2 kortermaja ehituse ja müügiga. Detailplaneeringute ning projekteerimistegevuse kaudu väärtustati olemasolevaid kinnistuid loomaks eeldused soodsa turusituatsiooni korral alustada nendel kinnistutel elamuarendusprojektidega 2020. aastal. Soetati ka kinnistuid lähiaastate perspektiivis uute arendusprojektide käivitamiseks.

Jätkuvalt oli erilise tähelepanu all efektiivsus ning ehitusmeeskondade juhtimiskompetentsi tõstmine (kutsestandardi kohaste insenerikutsete omandamine ja värskendamine). Endiselt pöörati suurt tähelepanu personali arendamisele ja koolitustele ning kaasaegsete juhtimismudelite (BIM tehnoloogiatel põhinevad lahendused) kasutamisele ehitusplatsidel.

AS Oma Ehitaja 2019. aasta konsolideeritud müügikäive oli 30 048 tuhat eurot. Majandusaasta kasum oli 489 tuhat eurot. Käibest 75% moodustas turule osutatavate ehitusteenuste käive ja 25% ettevõtte enda arendatud projektide müügikäive. Ehitustegevus toimus ainult Eesti turul.

Klientide tagasiside ja hinnang AS Oma Ehitaja teenusele on jätkuvalt kõrge.

Korrekse, usaldusväärse ja ausa käitumisega säilitas ettevõtte oma positsiooni Eesti juhtivate ehitusettevõtete hulgas.

Töötajad

AS-is Oma Ehitaja töötas aruandeperioodi jooksul keskmiselt 47 töötajat. Olulisi muudatusi ettevõtte struktuuris ei toimunud. Ettevõtte juhatus tegutses aruandeaastal kolmeliikmelisena. Kokku maksti 2019. aastal töötasu 1 866 tuhat eurot, sealhulgas juhtorganite liikmete tasu 317 tuhat eurot.

Riskide juhtimine

Esmaseks vahendiks erinevate tegevusriskide juhtimisel ja haldamisel on ettevõttes kvaliteedi-, keskkonna- ja tööohutuse alane juhtimissüsteem (ISO 9001:2008, ISO 14001:2004 ja OHSAS 18001:2007). Bureau Veritas poolt läbi viidud juhtimissüsteemi korraline 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. 2019. aastal püsis 6-kuu Euribor negatiivsel tasemel ning 2020. aastal võib eeldada trendi jätkumist. Kontserni finantsrisk on juhtkonna hinnangul aruande koostamise ajal mõõdukas.

Väljavaated ja ettevõtte tegevusplaanid aastaks 2020

Ehitusturg

Tulenevalt 2019. aasta lõpus Hiinast alanud ja 2020. aasta kevadel kogu maailmas kulmineerunud Covid-19 viiruse levikust ning sellest põhjustatud erimeetmetest valdavas osas Euroopa riikides on 2020. aastal majanduse arengu perspektiivid ettearvamatud. Kindlasti on tegemist majanduskriisiga ning lähiaastatel on kogu maailma majandus raskes olukorras.

2020. aastal jääb juba alustatud investeeringute baasil ehitusturu maht loodetavasti 2019. aasta tasemele või langeb veidi. Pikemas perspektiivis tuleb kahjuks arvestada ehitusmahtude olulise vähenemisega. Riiklike investeeringute puhul sõltub palju erinevatest riiklikest majanduse turgutamise abiprogrammidest ja ka Euroopa Liidu otsustest. Loodetavasti kasutab riik ära majandussurutisest tingitud turusituatsiooni ning suurendab riiklike investeeringute mahtu. Eratellijad võtavad kindlasti ettevaatliku hoiaku ning see turu maht väheneb oluliselt.

Elamispindade arendus ja ehitus saavutas aastatel 2018-2019 väga kõrge taseme. Valminud, müügil olevate ning kavandatavate uute elamuarendusprojektide maht oli 2020. aasta alguses endiselt märkimisväärne. Kiiresti kasvasid eelnevatel aastatel ka elamispindade keskmised müügihinnad. Tulenevalt saabunud kriisist on kogu kinnisvaraturu areng lähima aasta jooksul ettearvamatu, mida peab arvestama uute projektide kavandamisel ning käivitamisel.

Konkurents teravneb kõikides ehitusturu valdkondades. 2018. aasta jooksul märkimisväärselt tõusnud ehitushind enam 2019. aastal ei tõusnud. Tulenevalt majanduskriisist ning ehitusturu mahtude olulisest vähenemisest võib eeldada sisendhindade langust.

Ehitusturu suurenevaks probleemiks on kvalifitseeritud oskustööjõu puudus, mis süveneb seoses eriolukorra ning inimeste vaba liikumise piiramisega. Samuti võib esineda lähitulevikus erinevate materjalide tootmise häiretest tingitud tarneprobleeme.

AS Oma Ehitaja tegevusplaanid

Sarnaselt 2019. aastale on konkurents peatöövõtuturul endine ja projektide kasumimarginaalid madalad ning projektidega kaasnevad riskid kõrged. Ettearvamatud on Covid-19 viiruse levikust tingitud mõjud üldisele majanduskeskkonnale ja ehitusturule. Kindlasti on tegemist kriisisituatsiooniga, kus ettevõtte tegevusriske tuleb lähtudes uutest aspektidest hinnata oluliselt põhjalikumalt. Tulenevalt eelnevast keskendub AS Oma Ehitaja 2020. aastal enda arendatavate elamuarendusprojektide ettevalmistusele tagamaks stabiilset mahtu järgnevatel aastateks. AS Oma Ehitaja jätkab teenuse osutamist ka senises

põhitegevuse valdkonnas (projekteerimis-ehitustöövõtt ja peatöövõtt hoonete ehituses). Eratellijate turu mahu olulise vähenemise tõttu on oluline keskenduda riigihangetele. 2020. aasta käibe prognoos võrreldes eelmise aastaga väheneb. Lepingute portfellis on nii riigihankeid kui ka ehitusobjekte eratellijatele.

Kinnisvaraarenduses kavatseb AS Oma Ehitaja luua projekteerimisprotsessiga valmidused (ehitusload) uute arendustega alustamiseks 2020. aasta lõpus ja 2021. aastal. Uute projektidega alustamine on võimalik vastavalt kujunevale turusituatsioonile.

Iga ehitusprojekti pakkumise riski hinnatakse eraldi, misjärel otsustatakse pakkumisel osalemine. Tähelepanu all on endiselt otseturundus ning kliendisuhted korduvtellijatega.

AS Oma Ehitaja juhatuse töötab kolmeliikmelisena. Erilist tähelepanu tuleb pöörata majanduskeskkonnale kriisisituatsioonis ning hinnata eraldi erinevate tegevusalade (kinnisvaraarendus, projekteerimis- ja ehitustöövõtt eratellijatele, riigihanked) riske projektide kaupa. Jätkuvalt on erilise tähelepanu all efektiivsus, ehitusmeeskondade juhtimiskompetentsi tõstmine (kutsestandardi kohaste insenerikutsete värskendamine) ning kaasaegsete IT võimaluste kasutuselevõtt projekteerimis- ja ehitusprotsessis.

Peamised finantssuhtarvud

	2019	2018
Brutokasumimäär (%)	7,2	8,3
Puhasrentaablus (%)	1,6	0,5
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	2,2	1,5
ROA (%)	4,1	0,9

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Brutokasumimäär (%) = brutokasum/müügitulu * 100

Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	0	1 289	2
Nõuded ja ettemaksed	3 243	4 262	3
Varud	7 858	6 597	4
Kokku käibevarad	11 101	12 148	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	29	27	6,7
Nõuded ja ettemaksed	207	206	3
Materiaalsed põhivarad	44	63	8
Immateriaalsed põhivarad	0	1	
Kokku põhivarad	280	297	
Kokku varad	11 381	12 445	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	162	326	10
Võlad ja ettemaksed	4 814	7 731	11
Eraldised	106	73	12
Kokku lühiajalised kohustised	5 082	8 130	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 167	1 701	10
Võlad ja ettemaksed	349	296	11
Eraldised	55	79	12
Kokku pikaajalised kohustised	3 571	2 076	
Kokku kohustised	8 653	10 206	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	58	58	14
Ülekurs	1 310	1 310	
Kohustuslik reservkapital	6	6	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	865	760	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	489	105	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	2 728	2 239	
Kokku omakapital	2 728	2 239	
Kokku kohustised ja omakapital	11 381	12 445	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	30 048	21 501	15
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-27 891	-19 716	16
Brutokasum (-kahjum)	2 157	1 785	
Turustuskulud	-236	-281	17
Üldhalduskulud	-1 240	-1 195	18
Muud äritulud	25	5	
Muud ärikulud	-17	-8	
Ärikasum (kahjum)	689	306	
Intressitulud	3	2	
Intressikulud	-203	-203	10
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	489	105	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	489	105	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	489	105	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	689	306	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	31	38	
Muud korrigeerimised	-14	0	
Kokku korrigeerimised	17	38	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 020	-2 475	
Varude muutus	-1 260	-607	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-3 024	2 380	
Makstud intressid	-35	-33	
Kokku rahavood äritegevusest	-2 593	-391	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-11	-24	
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	12	0	8
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-2	0	7
Laekunud intressid	3	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	2	-24	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 277	0	
Saadud laenude tagasimaksed	-68	-68	
Arvelduskrediidi saldo muutus	94	0	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-1	-7	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 302	-75	
Kokku rahavood	-1 289	-490	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 289	1 779	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 289	-490	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	0	1 289	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				Kokku
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2017	58	1 310	6	760	2 134
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	105	105
31.12.2018	58	1 310	6	865	2 239
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	489	489
31.12.2019	58	1 310	6	1 354	2 728

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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Oma Ehitaja 2019. 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.

2019. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad AS Oma Ehitaja (emaettevõtja) ning tema tütarettevõtjate SIA Brimond, OÜ Breve Consult, Kuldnoka 5 OÜ (kustutatud Äriregistrist 31.10.2019), Vikerlase Maja OÜ, Stroomi Maja OÜ, OÜ Hyperficarius ja Nõmmesalu OÜ finantsnäitajad (kontserni struktuur on esitatud lisas 6).

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideerimise põhimõtted

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emaettevõtja kontrolli all olevate tütarettevõtjate (välja arvatud edasimüügi otstarbel omandatud tütarettevõtted) finantsnäitajad. Elimineeritud on kõik kontsernisisised 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 ekvivalendid (vt lõik arvestuspõhimõtetes), nõuded ostjate vastu (vt lõik arvestuspõhimõtetes) ja muud nõuded, ning pikaajalised finantsinvesteeringud, mis on seotud sidusettevõtjatega.

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

Raha ja raha ekvivalendid, 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 laekavas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

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 tühistamisi 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 selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a arvelduskrediiti). 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 mõeldakse õiglases väärtuses (lühiki- 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.

Välismaiste tütarettevõtete finantsnäitajad

Välismaal asuvate tütarettevõtete ja muude äriüksuste konsolideerimiseks arvestatakse nende aruanded nende arvestusvaluutast ümber emaettevõtte esitusvaluutasse. Kui välismaise majandusüksuse arvestusvaluuta ei lange emaettevõtte esitusvaluutaga kokku, siis kasutatakse välisvaluutas koostatud aruannete ümberarvestusel järgmisi valuutakursse:

- (a) kõik vara ja kohustuste kirjed hinnatakse ümber bilansipäeva Euroopa Keskpanga kursi alusel;
 - (b) tulud ja kulud, muud omakapitali muutused ning rahavood hinnatakse ümber perioodi kaalutud keskmise Euroopa Keskpanga kursiga.
- Aruannete ümberarvestusest tekkinud vahed kajastatakse konsolideeritud bilansis omakapitali kirjel "Realiseerimata kursivahed". Välismaal asuva tütarettevõtte võõrandamisel kajastatakse omakapitali kirjel "Realiseerumata kursivahed" kajastatud summa aruandeaasta kasumi või kahjumina.

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 pooleliolevatele 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.

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 remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Piiramatult kasutuseaga objekte (maa) ei amortiseerita. Muudelt põhivaradelt arvestatakse kulumit, kasutades lineaarset meetodit.

Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilise 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 kasulikust elueast. Kui immateriaalse vara kasuliku 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 kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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

Finantskohustis 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 osapoolle.

Garantiieraldis

Ehituslepingutest tulenevate garantiikohustiste täitmiseks moodustatakse projekti lõppedes eraldis mahus 0,1-0,3% 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 suurus 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.

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 tellijalt“. 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

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. Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 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 kohustis 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. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018. aasta esimene arvesse võetav aasta. Kontserni kuuluva Läti ettevõtte tulumaks arvestatakse vastavalt Läti Vabariigi seadusandlusele. Lätis maksustatakse kasum selle jaotamisel maksumääraga 20/80 (2018: ettevõtte kasum selle jaotamisel maksumääraga 20/80).

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 tütarettevõtjad);
- * 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

Aastaaruande 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. Valdakonnad, 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)

	31.12.2019	31.12.2018
Pangakontod	0	1 289
Kokku raha	0	1 289

Seisuga 31.12.2019 kasutas ettevõtte arvelduskrediiti (vt Lisa 10).

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	1 811	1 811	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	279	279	0	20
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	88	88	0	5
Muud nõuded	215	8	207	
Laenunõuded	146	0	146	20
Intressinõuded	61	0	61	20
Viitlaekumised	8	8	0	
Ettemaksed	61	61	0	
Tulevaste perioodide kulud	61	61	0	
Ehitustööde arvestuslik ettemaks	996	996	0	25
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 450	3 243	207	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	3 160	3 160	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	605	605	0	20
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	49	49	0	5
Muud nõuded	207	1	206	
Laenunõuded	145	0	145	20
Intressinõuded	61	0	61	20
Viitlaekumised	1	1	0	
Ettemaksed	88	88	0	
Tulevaste perioodide kulud	88	88	0	
Ehitustööde arvestuslik ettemaks	359	359	0	25
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 468	4 262	206	

Lisa 4 Varud

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Lõpetamata toodang	7 750	6 586
Müügiks ostetud kaubad	11	11
Ettemaksed varude eest	97	0
Kokku varud	7 858	6 597

Varude grupis kajastatud varad on panditud ettevõtte poolt võetud laenude tagamiseks (vt Lisa 10). Pandiga koormamata varude bilansiline väärtus on 2 278 tuh eurot (31.12.2018: 3 939 tuh eurot).

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	88	225	49	250
Üksikisiku tulumaks	0	53	0	42
Erisoodustuse tulumaks	0	6	0	5
Sotsiaalmaks	0	100	0	81
Kohustuslik kogumispension	0	5	0	4
Töötuskindlustusmaksed	0	5	0	4
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	88	394	49	386

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 (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
12595240	Kuldnoka 5 OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	100	0
12766960	Vikerlase Maja OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	100	100
11265121	Breve Consult OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	100	100
11731540	OÜ Hyperficus	Eesti	Kinnisvaraarendus	100	100
12926091	Stroomi Maja OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	100	100
14607697	Nõmmesalu OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	100	100
50003792861	SIA brigmond	Läti	Kinnisvaraarendus	100	100

Omandatud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
MP 31 OÜ	100	29.11.2019	3

Müüdnud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinna	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
MP 31 OÜ	100	3	0

MP 31 OÜ osa võõrandati kontserni emaettevõttele OÜ Oma Grupp.

Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(tuhandetes eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
10234923	Pool ja Pool OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2018	Omandamine	31.12.2019
Pool ja Pool OÜ	27	2	29
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	27	2	29

Aprillis 2019 viidi läbi OÜ Pool ja Pool osakapitali lihtsustatud vähendamine ja osakapitali suurendamine ülekursiga summas 2 tuhat eurot.

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(tuhandetes eurodes)

					Kokku
	Ehitised	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
31.12.2018					
Soetusmaksumus	47	127	106	233	280
Akumuleeritud kulum	-12	-103	-102	-205	-217
Jääkmaksumus	35	24	4	28	63
Ostud ja parendused	0	10	0	10	10
Amortisatsioonikulu	-10	-17	-2	-19	-29
31.12.2019					
Soetusmaksumus	47	137	92	229	276
Akumuleeritud kulum	-22	-120	-90	-210	-232
Jääkmaksumus	25	17	2	19	44

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2019
Masinad ja seadmed	12
Transpordivahendid	12
Kokku	12

2018. aastal põhivara ei müüdnud.

Lisa 9 Kasutusrent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2019	2018
Kasutusrendikulu	157	178

AS-il Oma Ehitaja on büroopinna kasutusrendi leping kehtivusega kuni 30.09.2022 ja ettevõtte on kasutusrendile võtnud sõidua autod.

Lisa 10 Laenukohustised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Arvelduskrediit	94	94			
Lühiajalised laenud kokku	94	94			
Pikaajalised laenud					
Pangalaen	1 534	68	1 466	0	
Laenud seotud osapooltelt	1 701	0	1 701	0	20
Pikaajalised laenud kokku	3 235	68	3 167	0	
Laenukohustised kokku	3 329	162	3 167	0	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Pangalaen	325	325			
Lühiajalised laenud kokku	325	325			
Pikaajalised laenud					
Laenud seotud osapooltelt	1 701	0	1 701	0	20
Pikaajalised laenud kokku	1 701	0	1 701	0	
Kapitalirendikohustised kokku	1	1	0	0	
Laenukohustised kokku	2 027	326	1 701	0	

Saadud laenude alusvaluuta on euro, laenude kaalutud keskmine intressimäär on 5,4% (2018: 8,8%). Laenude tagastamise tähtajad jäävad aastasse 2021 (2018: 2019-2020).

Aruandeaastal arvestatud intressikulud kogusummas 203 tuh eurot (2018: 203 tuh eurot) jaotusid järgnevalt: pangalaenude ja arvelduskrediidi intressid 34 tuh eurot (2018: 33 tuh eurot), seotud osapoolte laenude intressid 169 tuh eurot (2018: 170 tuh eurot).

Seotud osapoolte osas on täiendav informatsioon toodud lisas 20.

Tagatiseks panditud varad

Kontserni saadud investeerimislaenude 1 534 tuh eurot (31.12.2018 seisuga 325 tuh eurot), kasutuses olnud arvelduskrediidi 94 tuh eurot (31.12.2018 arvelduskrediiti kasutuses ei olnud) ning garantiilepingutest tulenevate kohustuste 3 437 tuh eurot (31.12.2018 seisuga 4 845 tuh eurot; vt Lisa 13) tagatiseks on panditud järgmised ettevõtte varad:

- Kommertspant ettevõtte varadele summas 4 410 tuh eurot;
- Hüpoteegid kinnisasjadele bilansilise koguväärtusega 5 579 tuh eurot.

Seisuga 31. detsember 2018 olid panditud:

- Kommertspant ettevõtte varadele summas 4 410 tuh eurot;
- Hüpoteegid kinnisasjadele bilansilise koguväärtusega 2 658 tuh eurot.

Detailsem info hüpoteegiga kaetud kinnistute kohta on toodud lisas 4.

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	2 883	2 534	349	
Võlad töövõtjatele	67	67	0	
Maksuvõlad	394	394	0	5
Muud võlad	3	3	0	
Muud viitvõlad	3	3	0	
Saadud ettemaksed	505	505		
Ehitustööde arvestuslik ettemaks	856	856	0	25
Võlad seotud osapooltele	455	455	0	20
Kokku võlad ja ettemaksed	5 163	4 814	349	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	4 849	4 553	296	
Võlad töövõtjatele	74	74	0	
Maksuvõlad	386	386	0	5
Muud võlad	3	3	0	
Muud viitvõlad	3	3	0	
Saadud ettemaksed	1 078	1 078	0	
Ehitustööde arvestuslik ettemaks	1 360	1 360	0	25
Võlad seotud osapooltele	277	277	0	20
Kokku võlad ja ettemaksed	8 027	7 731	296	

Lisa 12 Eraldised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018	Moodustamine/korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2019
Garantiieraldis	73	66	-49	90
Tulemustasu eraldis	57	18	-21	54
Kahjumliku ehitusprojekti eraldis	22	0	-5	17
Kokku eraldised	152	84	-75	161
Sealhulgas:				
Lühiajalised	73	100	-67	106
Garantiieraldis	13	75	-41	47
Muud eraldised	60	25	-26	59
Pikaajalised	79	-16	-8	55
Garantiieraldis	60	-9	-8	43
Muud eraldised	19	-7	0	12

Vastavalt kehtivale seadusele ja sõlmitud lepingutele annab AS Oma Ehitaja valminud ehitistele üldjuhul 2-aastase garantii, mille raames ta on kohustatud omal kulul parandama ilmnunud 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 tähtajaks on kuni kolm aastat bilansipäevast.

Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 082	692
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	272	173
Teostusgarantii	1 509	2 827
Pakkumise garantii	150	0
Garantiiperioodi garantii	992	867
Ettemaksu garantii	786	1 151
Kokku tingimuslikud kohustised	4 791	5 710

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

Aruande koostamise hetkel on ettevõttel käimas ehitustegevuse käigus tekkinud vaidlusi alltöövõtjatega. Ettevõtte juhtkond hindab, tuginedes ka väliste ekspertide arvamusele, nõuete realiseerumist ebatõenäoliseks ning sellest tulenevalt ei ole bilansipäeva seisuga eraldist kajastatud.

Garantiilepingud

Seisuga 31.12.2019 on pank väljastanud AS Oma Ehitaja ehituslepingutest tulenevate kohustuste tagamiseks garantiikirju summas 3 437 tuhat eurot (31.12.2018: 4 845 tuhat eurot).

Lisa 14 Aktsiakapital

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Aktsiakapital	58	58
Aktsiate arv (tk)	909	909

Aktsia nimiväärtus on 64 eurot. Lubatud minimaalne aktsiakapital vastavalt aktsiaseltsi põhikirjale on 25 tuhat eurot ja maksimaalne aktsiakapital on 100 tuhat eurot.

Lisa 15 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	30 048	21 501
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	30 048	21 501
Kokku müügitulu	30 048	21 501
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	28 771	20 704
Hoonestusprojektide arendus	1 171	747
Muud tegevusalad	12	50
Inseneritegevused ja nendega seotud tehniline nõustamine	94	0
Kokku müügitulu	30 048	21 501

Lisa 16 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018
Alltöövõtutööd	20 427	14 478
Kulud eraldiste moodustamiseks	88	78
Materjal, müüdnud korterimandid ja kinnisvara	2 981	1 981
Ostetud teenused ja muud kulud	2 976	1 860
Tööjõukulud	1 419	1 319
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	27 891	19 716

Lisa 17 Turustuskulud

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018
Reklaam ja müügiga seotud kulud	109	142
Tööjõukulud	118	131
Muud	9	8
Kokku turustuskulud	236	281

Lisa 18 Üldhalduskulud

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018
Amortisatsioonikulu	31	38
Muud	39	0
Kontorikulud, side- ja IT teenused	202	198
Tööjõukulud	968	959
Kokku üldhalduskulud	1 240	1 195

Lisa 19 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	1 866	1 834
Sotsiaalmaksud	660	617
Kokku tööjõukulud	2 526	2 451
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	47	50
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	43	46
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	1	1
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	3	3

Lisa 20 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	2 147	0	1 978
Sidusettevõtjad	207	0	207	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	279	9	605	0

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Emaettevõtja	19	3	12	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	89	7 558	0	1 386
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	9	0	6	36

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	317	319

Tehingud seotud osapooltega toimusid samadel tingimustel kui tehingud sõltumatute osapooltega. Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole 2019. ega 2018. aastal allahindlusi tehtud.

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 60 tuhat eurot.

Lisa 21 Konsolideerimata bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Varad		
Käibevarad		
Raha	0	1 289
Nõuded ja ettemaksed	6 075	4 547
Varud	1 349	1 238
Kokku käibevarad	7 424	7 074
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	880	926
Nõuded ja ettemaksed	2 848	3 481
Materiaalsed põhivarad	44	64
Immateriaalsed põhivarad	0	1
Kokku põhivarad	3 772	4 472
Kokku varad	11 196	11 546
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	94	1
Võlad ja ettemaksed	5 469	6 934
Eraldised	106	73
Kokku lühiajalised kohustised	5 669	7 008
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	1 691	1 691
Võlad ja ettemaksed	347	295
Eraldised	55	79
Kokku pikaajalised kohustised	2 093	2 065
Kokku kohustised	7 762	9 073
Omakapital		
Aktiivkapital nimiväärtuses	58	58
Ülekurs	1 310	1 310
Kohustuslik reservkapital	6	6
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 099	1 063
Aruandeaasta kasum (kahjum)	961	36
Kokku omakapital	3 434	2 473
Kokku kohustised ja omakapital	11 196	11 546

Lisa 22 Konsolideerimata kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018
Müügitulu	31 463	21 594
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-29 164	-19 970
Brutokasum (-kahjum)	2 299	1 624
Turustuskulud	-143	-208
Üldhalduskulud	-1 211	-1 186
Muud äritulud	18	5
Muud ärikulud	-8	-7
Kokku ärikasum (-kahjum)	955	228
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-104	-194
Intressitulud	296	190
Intressikulud	-186	-188
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	961	36
Aruandeaasta kasum (kahjum)	961	36

Lisa 23 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	955	228
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	31	38
Muud korrigeerimised	-11	0
Kokku korrigeerimised	20	38
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	522	-2 771
Varude muutus	-111	51
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-1 573	3 145
Makstud intressid	-17	-20
Kokku rahavood äritegevusest	-204	671
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-11	-24
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivarade müügist	12	0
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-3	163
Laekunud tütarettevõtjate müügist	3	0
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-3	0
Antud laenud	-2 475	-2 599
Antud laenude tagasimaksed	1 296	1 055
Laekunud intressid	3	260
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 178	-1 145
Rahavood finantseerimistegevusest		
Arvelduskrediidi saldo muutus	94	0
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-1	-6
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	93	-6
Kokku rahavood	-1 289	-480
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 289	1 769
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 289	-480
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	0	1 289

Lisa 24 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

					Kokku
	Aktiakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2017	58	1 310	6	1 063	2 437
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	36	36
31.12.2018	58	1 310	6	1 099	2 473
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	-926	-926
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	147	147
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2018	58	1 310	6	320	1 694
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	961	961
31.12.2019	58	1 310	6	2 060	3 434
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	0	-880	-880
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	118	118
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2019	58	1 310	6	1 298	2 672

Lisa 25. Töös olevad ehituslepingud

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Ehituskulud ja neile vastav arvestuslik kasumi osa	28 788	21 212
Tellijatele esitatud vahearved	(27 648)	(22 316)
Eelmise perioodi mõju	(1 001)	103
Kokku	139	(1 001)
sh ehitustööde arvestuslik nõue tellijatele (Lisa 3)	996	359
sh ehitustööde arvestuslik ettemaks tellijatelt (Lisa 11)	(857)	(1 360)

Lisa 26 Bilansipäevajärgsed sündmused

2020. aasta alguses kinnitati uue koroonaviiruse (SARS-CoV-2) olemasolu ja praeguseks on see levinud üle kogu maailma, sealhulgas Eestisse, põhjustades probleeme ettevõtetele ja majandustegevusele. Ettevõtte käsitleb viirusest tingitud haiguspuhangut (COVID-19) bilansipäevajärgseks mitte korrigeerivaks sündmuseks. Kuna olukord on ebakindel ja kiiresti arenev, ei pea ettevõtte võimalikuks kvantitatiivse hinnangu andmist haiguspuhangu võimaliku mõju kohta ettevõttele.

Viiruse levikuks ja selle tagajärgede leevendamiseks kasutusele võetud riiklikel meetmetel on tõsised tagajärjed nii ehitus- kui kinnisvarasektorile. Kiiresti ja oluliselt kasvanud ebakindlus tuleviku suhtes paneb tellijaid lükkama edasi investeerimisotsuseid ning vähendab koduostjate valmidust kortereid soetada. Negatiivselt mõjutab ehitusettevõtete tarneahelaid ja tööjõu kättesaadavust liikumis- ning tegevusvabaduse piiramine ning seetõttu võib ehitustegevus hakata viibima. Tulenevalt olukorra arengutest ja muutustest majanduskeskkonnas, võib järgmistel perioodidel esineda vara väärtuse langust. Ettevõtte keskendub antud olukorras likviidsuse jälgimisele ning tagamisele koostöös klientide ning finantseerimist pakkuvate pankadega, et vältida tõsiseid likviidsusprobleeme. Samal ajal on ettevõtte tegevus suunatud kulude juhtimisele ja efektiivsuse säilitamisele oludes, kus teostatavate tööde maht tõenäoliselt väheneb.

Ehitussektori võimalikult kiirel taastumisel on kriitiline roll riigisectoril nii majanduslanguse kompensatsioonimehhanismide rakendamisel, piirangute õigeaegsel ning läbimõeldud leevendamisel kui ehitustellimuste esitamisel. Olukorras, kus erasektori nõudlus on majanduslanguse tõttu vähenenud, saab avaliku sektori osakaal ehituses olema senisest suurem.

Oluline on, et avalik sektor asuks antud oludes ellu viima investeeringuid taristusse ning hoonetesse, millega on võimalik tagada töö ehitussektorile tervikuna. Ettevõtte jätkab ehitustööde ellu viimist nii tellijatele ehitamisel kui võimalusel omaarenduste käivitamisel, pidades kinni viiruse leviku tõkestamiseks seatud piirangutest ning tagades ettevaatusabinõude rakendamisega nii oma töötajate kui kolmandate isikute tervise kaitse.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.05.2020

AS Oma Ehitaja (registrikood: 11146149) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KÜLLI TAPUPERE	Juhatuse liige	22.05.2020
KAIDO FRIDOLIN	Juhatuse liige	22.05.2020
TÕNU KULL	Juhatuse liige	22.05.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS-i Oma Ehitaja aktsionäride

Arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt AS-i Oma Ehitaja ja selle tütarettevõtete (koos Kontsern) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2019 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2019;
- 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 lisasid, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (ISA-d). Meie kohustused vastavalt nendele standarditele on täiendavalt kirjeldatud meie aruande osas „Audiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

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

Sõltumatus

Oleme Kontsernist sõltumatud kooskõlas Rahvusvaheliste Arvestusekspertide Eetikakoodeksi Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (IESBA koodeks) ja Eesti Vabariigi auditortegevuse seaduses sätestatud eetikanõuetega. Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile ja Eesti Vabariigi auditortegevuse seaduse eetikanõuetele.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet (kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie 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 teadmisega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

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

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

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

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Kontserni 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 pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja auditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviitud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Kooskõlas ISA-dega läbiviitud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Kontserni sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust Kontserni jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma auditori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad auditori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Kontserni tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis;
- hangime piisava asjakohase tõendusmaterjali Kontserni kuuluvate majandusüksuste või äritegevuste finantsinformatsiooni kohta, avaldamaks arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku kohta. Me vastutame Kontserni auditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest ja oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Kontserni valitsemine, muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning oluliste auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas auditi käigus tuvastatud oluliste sisekontrollisüsteemi puuduste kohta.

Verner Uibo
Vandeauditor, litsents nr 568

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

22. mai 2020
Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Oma Ehitaja (registrikood: 11146149) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VERNER UIBO	Vandeaudiitor	22.05.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	865
Aruandeaasta kasum (kahjum)	489
Kokku	1 354

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	4120	31262000	99.36%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6510700
Faks	+372 6510701
E-posti aadress	ehitaja@oma.ee
Veebilehe aadress	www.oma.ee