

AS OMA EHITAJA

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE 2010

Asukoha aadress:	Pärnu mnt 105 11312 Tallinn Eesti Vabariik
Registrikood:	11146149
Telefon:	+372 651 0700
Faks:	+372 651 0701
E-posti aadress:	ehitaja@oma.ee
Veebilehe aadress:	www.oma.ee
Audiitor:	AS PricewaterhouseCoopers
Aruandeaasta algus ja lõpp:	01.01.2010-31.12.2010

Sisukord

ETTEVÖTTE LÜHISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED	3
TEGEVUSARUANNE	4
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	9
Juhatuse kinnitus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele.....	9
KONSOLIDEERITUD BILANSS	10
KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE	11
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE.....	12
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE.....	13
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	14
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	15
Lisa 2. Riskide juhtimine.....	22
Lisa 3. Raha	23
Lisa 4. Nõuded ja ettemaksed.....	23
Lisa 5. Töös olevad ehituslepingud	24
Lisa 6. Varud	24
Lisa 7. Lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud	24
Lisa 8. Tütarettevõtjad	25
Lisa 9. Sidusettevõtjad.....	25
Lisa 10. Materiaalne ja immateriaalne põhivara	27
Lisa 11. Eraldised	27
Lisa 12. Kapitalirent	28
Lisa 13. Laenukohustused	28
Lisa 14. Kasutusrent	28
Lisa 15. Võlad ja ettemaksed.....	29
Lisa 16. Maksud	29
Lisa 17. Muud pikaajalised võlad.....	29
Lisa 18. Aktsiakapital	30
Lisa 19. Müügitulu	30
Lisa 20. Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulud.....	30
Lisa 21. Üldhalduskulud.....	31
Lisa 22. Tulumaks	31
Lisa 23. Tehingud seotud osapooltega	31
Lisa 24. Laenude tagatised ja panditud varad.....	33
Lisa 25. Tingimuslikud kohustused	33
Lisa 26. Bilansipäevajärgsed sündmused	33
Lisa 27. Konsolideerimata finantsaruanded	34
SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE	38
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	39
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2010. a majandusaasta aruandele.....	40
AS Oma Ehitaja konsolideerimata müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le	41

ETTEVÕTTE LÜHISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED

AS Oma Ehitaja kontserni tegevusvaldkonnad on elamute ja mitteeluhoonete ehitus, hoonestusprojektide arendus ning teenuste osutamine, mille hulka kuuluvad inseneritegevused ning nendega seotud tehniline nõustamine ning äri- ja muu juhtimisalane nõustamine.

Kontserni põhiline tegevus 2010. aastal toimus Eestis. Tegevus Läti Vabariigis toimus läbi tütarettevõtte.

Asukoha aadress:	AS Oma Ehitaja Pärnu mnt 105 11312 Tallinn Eesti Vabariik
Registrikood:	11146149
Telefon:	+372 651 0700
Faks:	+372 651 0701
E-posti aadress:	ehitaja@oma.ee
Veebilehe aadress:	www.oma.ee
Audiitor:	AS PricewaterhouseCoopers

TEGEVUSARUANNE

AS Oma Ehitaja tutvustus

Lühiülevaade

AS Oma Ehitaja on Eesti kapitalil põhinev ettevõtte, mis alustas majandustegevust oktoobris 2005.

AS Oma Ehitaja 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 tegevuspiirkonnad on Eesti ja Läti Vabariik.

Missioon

AS Oma Ehitaja missiooniks on projekteerida ning ehitada oma klientide ootustele ja vajadustele vastavaid hooneid ning rajatisi, kasutades kaasaegseid ja säästlikke insenertehnilisi lahendusi.

Visioon

Oma Ehitaja on kindel partner ehituse ja kinnisvara terviklahenduste elluviimisel.

Väärtused

Meie suurim väärtus on inimesed. AS Oma Ehitaja on koondanud oma ridadesse pikaajalise töökogemusega oma ala tunnustatud professionaalid. Seetõttu suudame pakkuda tellijatele läbimõeldud ja optimaalseid, kaasaegsetel tehnoloogiatel ning tehnilistel lahendustel põhinevaid terviklahendusi.

Meie töötajad on avatud uuendustele ja innovaatilistele lahendustele, mida kasutame ettevõtte tegevusprotsesside juhtimisel.

Oleme oma klientidele usaldusväärseks partneriks, kes peab kinni antud lubadustest ja kokkulepetest.

Tegutseme turul avatult, järgides häid ja tunnustatud ehitustavasid ning võtmata asjatuid riske.

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 äriideede realiseerimisel. AS Oma Ehitaja osutab klassikalist kinnisvaraarenduse teenust alates krundi soetamisest ja selle planeerimisest kuni eluasemete või äripindade müüginii või rendini ning ehitusjärgse garantiiteeninduseni.

Ehitus- ja kinnisvaraturg

2010. aasta Eesti majanduskeskkonda iseloomustavateks märksõnadeks olid nii valitsuse kui ettevõtjate tegevused majanduslangusest väljumise nimel, ettevalmistused Eesti liitumiseks eurosooniga, range kokkuhoiupoliitika, mille tulemusel pöördus majanduskriisi aastatele iseloomulik SKP langus väikesele kasvule. Vaatamata sellele oli aasta 2010 endiselt Eesti majandusele tervikuna keeruline. 2010. aastal oli SKP jooksevhindades 14,5 miljardit eurot (226,9 miljardit krooni), 2009. aastal oli see 214,8 miljardit krooni. SKP kasvas aasta jooksul küll 3,1%, kuid valdava osa ehk 2,6

protsendipunkti moodustas sellest töötleva tööstuse kasv. Töötleva tööstuse lisandväärtus suurenes peamiselt ekspordi toel. Suurema mõjuga olid SKP kasvule veel ka energeetika ja finantsvahenduse tegevusala lisandväärtuse kasv. SKP kasvu pidurdas ehituse ning valdavalt turuvälise toodanguga tegevusalade (avalik haldus ja riigikaitse, haridus, tervishoid ja sotsiaalhoolekanne) lisandväärtuse vähenemine. Kõige enam vähenes lisandväärtus ehituses.

Ettevõtted müüsid 2010. aastal kaupu ja teenuseid 35,3 miljardi euro (552 miljardi krooni) eest, mis oli kümnendik rohkem kui aasta tagasi. Kogu ettevõtluse müügitulus kõige suurema osatähtsusega hulgi- ja jaekaubanduses ning töötlevas tööstuses kasvas müügitulu vastavalt 6% ja 26%. Enim suurenes müügitulu metsamajanduses (77%) ja vähenes ehituses (15%).

2010. aastal oli Eesti ettevõtlussektori kogukasum 2,0 miljardit eurot (30,9 miljardit krooni), mis oli ligi kaks korda suurem kui aasta varem. Samas võrreldes 2008. aastaga vähenes kasum enam kui viiendiku ja rekordilise 2007. aastaga võrreldes ligi 40%.

Juba 2007. aasta teisest poolest langustrende ilmutanud ehitusturul jätkus ehitusmahtude vähenemine ka 2010. aastal. Eesti ehitusettevõtted ehitasid 2010. aastal omal jõul Eestis ja välisriikides kokku 1,3 miljardi euro (20,1 miljardi krooni) eest, mis oli 13% vähem kui aasta varem.

Hooneid ehitati 740 miljoni ja rajatise 542 miljoni euro eest (vastavalt 12 ja 8 miljardi krooni eest). 2009. aastaga võrreldes vähenes hoonete ehitamine püsivhindades 17% ja rajatiste ehitamine 6%. Ehitustegevuse langus oli eelkõige tingitud elamuehitusmahtude vähenemisest kohalikul ehitusturul.

Vastupidiselt langustrendil liikuvale kohalikule ehitusturule kasvas 2010. aastal välisriikide tegutsevate Eesti ehitusettevõtete tegevusmaht 12%. Kasv tulenes hooneehitustöödest. Välisriikides osutatud ehitusteenuste mahu osatähtsus on viimastel aastatel suurenenud, moodustades 2010. aastal 11% kogu ehitusmahust.

Ehitisregistri andmetel lubati 2010. aastal kasutusse 2324 uut eluruumi, s.o 702 eluruumi vähem kui aasta varem ja 815 mitteelamut kasuliku pinnaga 425 000 ruutmeetrit. Enim lisandus uut kaubandus-, büroo- ja tööstuspinda. Võrreldes 2009. aastaga vähenes nii kasutusse lubatud mitteelamute pind kui ka kubatuur.

2010. aastal tehti 30 979 kinnisvara ostu-müügitehingut koguväärtusega 1,2 miljardit eurot (18,8 miljardit krooni). Kuigi varasema aastaga võrreldes suurenes nii tehingute koguarv (18%) kui ka koguväärtus (6%), on need näitajad endiselt kaugel 2005.-2007.a tasemest. Ostu-müügitehingu keskmine väärtus (38 857 eurot) jäi 2009. aasta vastavast väärtusest kümnendiku võrra madalamaks.

Eluasemete hinnad stabiliseerusid juba 2009. aasta teises pooles ning 2010. aastal võis täheldada mõningast hinnatõusu. Samuti võis täheldada kinnisvaraturu mõningast aktiveerumist (alustati üksikute uute kortermajade arendusprojektidega, teatud piirkondades Tallinnas tekkis isegi uute korterite nõudlus jms).

2009. aastal alanud ehitushindade langus jätkus statistikaameti andmetel valdavalt ka 2010. aastal, näidates küll kvartalilt kvartaliselgeid aeglustumise märke. 2010.a IV kvartalit iseloomustas juba ehitushindade statistiline tõus. Kuigi statistika näitas turul valdavalt ehitushindade langust, peegeldas tegelik olukord ehituse peatöövõtuturul selgelt vastupidiseid trende (alates 2010. aasta teisest poolest pöördusid ehituse sisendhinnad tõusule).

2010. aastat jääb kahjuks iseloomustama mitmete peatöövõtuturul tegutsevate ehitusettevõtjate poolt ehituslepingute katkestamine ja lõpetamine, ehitiste kokkulepitud tähtajaks mittevalmimine, alltöövõtjatega arveldamisel ebakorrektned käitumised ning pankrotid või saneerimismenetlused. See kindlasti mõjus turule tervikuna negatiivselt ning kahjustas ehitaja kui elukutse mainet.

Aasta keskmine töötute arv oli 2010. aastal Eesti taasiseseisvusaja suurim. Töötute arv oli rekordiline I kvartalis, ulatudes 137 000ni. 2010. aasta keskmine tööga hõivatute arv oli 571 000, mis on 25 000 (4,2%) vähem kui 2009. aastal. Positiivse trendina võis täheldada töötute arvu vähenemist alates II kvartalilt. IV kvartalis vähenes töötute arv 93 000-ni ja töötuse määr 13,6%-ni.

Kontserni tegevus 2010. aastal

2010. aasta eesmärgid ja majandustegevus

Kontsern jätkas 2010. aastal tegevust väljakujunenud tegevusvaldkondades (klientidele projekteerimis/ehitustöövõtu ja ehituse peatöövõtuteenuse pakkumine), keskendudes eelkõige keerukatele projektidele, mille realiseerimisel on AS Oma Ehitaja konkurentsivõime kõrgem. Põhitegevus oli endiselt seotud hoonete ehitusega, jätkasime võimaluste otsimist osalemiseks aktiivselt ka insenerehituse turul. Eratellijate puudumise tõttu olime endiselt keskendunud riigihangetele. Eraldi tähelepanu all oli otseturundus, kliendisuhted korduvtellijatega ning projekteerimisega ja projektide ettevalmistamisega seotud teenused.

2010. aastal AS Oma Ehitaja käibe kasvu ei planeerinud. Eesmärk oli säilitada ettevõtte stabiilsus ja konkurentsivõime ehitusturu madalseisus. Oluliseks märksõnaks oli projektide kasumlikkus, käibemahu hoidmine ei olnud eesmärk omaette. Kontserni struktuur ja püsikulud hoiti endiselt vastavuses ehitusturu madalseisust tingitud situatsiooniga. Kontserni püsikulud säilitati 2009. a tasemel.

Kinnisvaraturul ja kinnisvaraarenduses tervikuna oli aastal 2010 endiselt seisak. Sellest tulenevalt, sarnaselt eelmise aastaga ei käivitatud ka 2010. aastal uusi kinnisvaraobjekte. Tegevus oli suunatud eelkõige varasematel perioodidel valminud projektide müügile ning olemasoleva krundiportfelli väärtustamisele läbi detailplaneeringute menetlemise ja projektlahenduste optimeerimise. Kontserni senine kinnisvaraala tegevus Läti Vabariigis oli külmutatud.

AS Oma Ehitaja 2010. aasta konsolideeritud müügikäive oli 206 914 tuh krooni ja kasum 3,7 miljonit krooni. Käibest 95% moodustas ehitusteenuste käive. Võrreldes 2009. aastaga ettevõtte käive küll langes, kuid olenemata sellest täideti olulisem eesmärk – säilitati ettevõtte põhitegevuse kasumlikkus. Sellega kindlustas AS Oma Ehitaja oma positsiooni Eesti ehitusettevõtete hulgas ja säilitas vajaliku baasi tegevuse jätkamiseks paranevas majanduskeskkonnas.

2010. aastal valminud objektidest olid olulisemad Lääne-Viru Politsei ja Päästeteenistuse ühishoone Rakveres, PRISMA Peremarket Narvas, AS METUS tootmishoone Tabasalus. Olulise märgilise tähtsusega oli ka esimese insenerehituse objekti - Otepää reoveepuhastite renoveerimise projekti edukas realiseerimine.

Klientide tagasiside ja hinnang AS Oma Ehitaja teenusele on jätkuvalt positiivne. Teenuste arenduses keskendusime eelkõige projekteerimis/ehitustöövõtule ja selle edasiarendamisele.

Investeeringud

Tulenevalt Eesti majanduses valitsevast olukorrast olime 2010. aastal endiselt konservatiivsed uute investeeringute tegemisel. Minimaalses mahu tehtud investeeringud olid seotud olemasolevate kruntide arendustegevusega ja nende väärtuse tõstmisega.

2010. aastal ettevõtte uurimisväljaminekuid ei teinud ning olulisi uurimis- ja arendusprojekte ei käivitanud. Märkimist väärib muutunud turusituatsioonis ettevõtte strateegia ülevaatamise ja uuendamise projekt, millele saadi toetust ka EASist.

Töötajad

Kontsernis töötas aruandeperioodi jooksul keskmiselt 40 töötajat. Rangelt jälgiti püsikulude kokkuhoiu programmi. Kokku maksti töötajatele 2010. aastal töötasu 15 229 tuh krooni. Tegevjuhtkonna ja juhtorganite liikmete tasu 2010. aastal oli 3 658 tuh krooni.

Riskide juhtimine

Esmaseks vahendiks erinevate tegevusriskide juhtimisel ja haldamisel on ettevõttes välja töötatud kvaliteedi-, keskkonna ja tööohutuse alane juhtimissüsteem, mille uutele standarditele (ISO 9001:2008, ISO 14001:2004 ja OHSAS 18001:2007) vastavuse auditeerimine ja sertifitseerimine teostati edukalt 2010. a juunikuus. Ehituskvaliteediga seonduvate probleemide ennetamiseks ja lahendamiseks on ettevõttes komplekteeritud kvaliteediosakond, kelle põhiülesandeks on ehituskvaliteedi ja

tööohutusalase olukorra jälgimine ehitusplatsidel ning projektimeeskondade nõustamine eesmärgiga ennetada probleeme. Kvaliteedialased küsimused leiavad kajastamist regulaarselt ettevõtte intranetis juurutatud kvaliteedi andmebaasis.

Ehitustegevuse riskide maandamiseks on ettevõttel sõlmitud kõikidele objektidele ehituse koguriskikindlustuse lepingud ja vastutuskindlustuse raamleping.

Finantsriskid

Kontserni laenukohustused on eurodes ning põhilised sissetulekud ehituslepingutest kuni 31.12.2010 Eesti kroonides. Sellest tulenevalt võis majanduskriisi aastatel hinnata ettevõtte finantsrisi suhteliselt kõrgeks. Võttes arvesse euro kasutuselevõttu alates 1.jaanuarist 2011, vähenes nimetatud risk miinimumini juba 2010. aasta alguseks.

Saadud laenude intressimäärad on seotud Euriboriga. 2010. aasta esimesel poolel püsis Euribor erakordselt madalal tasemel, vähendades ettevõtte finantskulusid. Samas viis ülemaailmne finantskriis juba varasemalt tõusule panga riskimarginaalid ning karmistusi ka muud laenuitingimused, mis muudab jätkuvalt keeruliseks laenukohustuste refinantseerimise. Sellele vaatamata refinantseeriti 2010.aastal kõik vajalikud lepingud. Alates 2010 teisest poolest tõusutrendi jõudnud Euribor suurendab ettevõtte finantskulusid, kuid paranev majanduskeskkond annab võimaluse läbirääkimisteks pangaga riskimarginaalide osas ning võimaldab kokkuvõttes hoida ettevõtte finantskulud stabiilsena. Kontserni finantsrisk ei ole juhtkonna hinnangul aruande koostamise ajal kõrge.

Väljavaated ja ettevõtte tegevusplaanid aastaks 2011

Ehitusturg

2011. aasta alguses liitus Eesti Vabariik eurosooniga, mis kindlasti avaldab mõju Eesti majanduse arengule tervikuna. Samuti mõjutavad Eesti arengut aasta alguses toimunud Riigikogu valimiste tulemused. Endine valitsuskoalitsioon jätkab, mistõttu võib eeldada ka endise majanduspoliitika jätkumist. Kuigi üldine majanduskeskkond Eestis näitab paranemise märke ja positiivse arengutsenaariumi korral on prognoositav majanduskasv Eestis 2011. aastal isegi 4-5%, on olukord ehitussektoris endiselt äärmiselt keeruline. Ärevusttekitav makromajanduslik näitaja on taas kõrgeks kerkinud inflatsioonitase, mis mõjutab oluliselt sisetarbimist (sh kinnisvarasektori arengut).

Ehitussektorit iseloomustab 2011. aastal endiselt väike turumaht (prognooside kohaselt võiks turumaht kasvada võrreldes 2010. aastaga kuni 10%). Kuigi erahangete turul on märgata elavnemist, moodustavad ka 2011. aastal kogu turumahust olulise osa riigitellimused. Riigi poolt planeeritakse mitme suuremahulise ehitusprojekti (nii hoonete kui rajatiste ehituses) käivitamist. Riigihangete mahtu hoiab stabiilsena eelkõige EU struktuurifondide kasutamata vahendite hulk.

Suurimaks riskiks ehitusturul 2011. aastal on sisendhindade (eelkõige materjalid ja tööjõud) jätkuv tõus.

Tööpuudus näitab nii tervikuna kui ka ehituses vähenemise märke. Üsna tõenäoline on olukord, et teatud spetsiifiliste tööde osas ei ole Eestis saada ka piisavalt kvaliteetset tööjõudu.

Positiivset ootust kinnisvara- ja ehitusturule annab mõningane nõudluse kasv uute eluruumide järele. 2010. aastal väljastati ehitusluba 2600 eluruumi ehitamiseks, mis on ligi neljandiku võrra rohkem kui aasta varem. Kindlasti planeeritakse algatada uusi kinnisvaraarendusprojekte, sh elamute arendust. Eelkõige suureneb nõudlus nn kvaliteetkinnisvara järele.

AS Oma Ehitaja tegevusplaanid

Kontsern jätkab ka 2011. aastal välja kujunenud tegevusvaldkondades (klientidele projekteerimis/ehitustöövõtu ja ehituse peatöövõtu teenuse pakkumine), keskendudes eelkõige keerukatele projektidele, millede realiseerimisel on AS Oma Ehitaja konkurentsivõime kõrgem. Põhitegevus on endiselt seotud hoonete ehitusega, jätkame aktiivselt ka insenerehituse turul. Suureneb kindlasti tähelepanu erahangetele, riigihangete puhul keskendume rohkem suuremahulistele ja

keerukatele projektidele. Tähelepanu all on endiselt otseturundus, kliendisuhted korduvtellijatega ning projekteerimisega ja projektide ettevalmistamisega seotud teenuste aktiivne müük.

Tulenevalt lepingute portfelli hetkeseisust kasvab 2011. aastal AS Oma Ehitaja käive. Olulise tähtsusega on endiselt tagada ehitusprojektide kasumlikkus. Jätkuvalt on erilise tähelepanu all efektiivsus ja kulude kokkuhoid.

Kinnisvaraarenduses analüüsime aktiivsemalt võimalusi uute elamuarendusprojektide käivitamiseks, milleks annab hea võimaluse detailplaneeringutega kaetud kinnistute olemasolu portfellis.

Peamised finantssuhtarvud

	2010	2009
Brutokasumimäär (%)	15,4	10,4
Puhasrentaablus (%)	1,8	1,5
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	3,5	2,8
ROA (%)	1,6	2,0

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

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatus kinnitus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab lehekülgedel 9 kuni 37 toodud AS Oma Ehitaja 2010. a konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

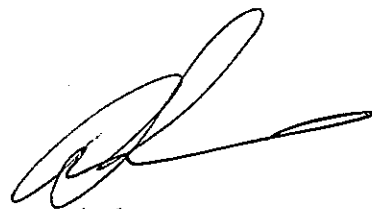
1. konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt kontserni finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. AS Oma Ehitaja ja tema tütarettevõttjad on jätkuvalt tegutsevad ettevõtted.



Kaido Fridolin
Juhatusesimees



Maret Väljaots
Juhatuseliige



Andres Liinsoo
Juhatuseliige

Tallinn, 4.mai 2011

Initsiaalliseeritud ainult identifitseerimiseks	
Initialed for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	M.V.
Kuupäev/date	04.05.2011
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only Initsiaalid/initials <u>MV</u> Kuupäev/date <u>04.05.2011</u> PricewaterhouseCoopers, Tallinn
--

KONSOLIDEERITUD BILANSS

tuhandetes kroonides

Lisa

31.12.2010**31.12.2009****VARAD****Käibevara**

Raha	3	29 321	15 522
Muud väärtpaberid		0	20
Nõuded ja ettemaksed	4	10 170	50 240
Varud	6	128 640	143 207
Käibevara kokku		168 131	208 989

Põhivara

Pikaajalised finantsinvesteeringud	7	5 804	37 428
Materiaalne põhivara	10	312	583
Immateriaalne põhivara	10	81	153
Pikaajalised ettemaksed varude eest		35 945	0
Põhivara kokku		42 142	38 164
VARAD KOKKU		210 273	247 153

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL**Kohustused****Lühiajalised kohustused**

Laenukohustused	13	3 892	4 556
Võlad ja ettemaksed	15	35 342	64 899
Lühiajalised eraldised	11	8 507	5 112
Lühiajalised kohustused kokku		47 741	74 567

Pikaajalised kohustused

Pikaajalised laenukohustused	13	57 610	70 524
Muud pikaajalised võlad	17	39 023	40 032
Pikaajalised eraldised	11	2 778	2 653
Pikaajalised kohustused kokku		99 411	113 209
Kohustused kokku		147 152	187 776

Omakapital

Aktiikapital	18	1 000	1 000
Ülekurss		8 500	8 500
Oma aktsiad		(930)	(930)
Kohustuslik reservkapital		100	100
Realiseerimata kursivahed		(71)	(66)
Jaotamata kasum		54 523	50 773
Omakapital kokku		63 121	59 377
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		210 273	247 153

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

tuhandetes kroonides	Lisa	2010	2009
Müügitulu	19	206 914	345 683
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	20	(175 038)	(309 623)
Brutokasum		31 876	36 060
Turustuskulud		(2 555)	(3 089)
Üldhalduskulud	21	(20 158)	(20 693)
Muud äritulud		81	147
Muud ärikulud		(135)	(58)
Ärikasum		9 109	12 367
Finantstulud ja –kulud			
Finantstulud investeeringuult tütarettevõtetesse	8	0	317
Finantstulud muudelt investeeringutelt		184	0
Finantskulud muudelt investeeringutelt		(40)	(20)
Intressikulud		(7 597)	(8 373)
Kahjum valuutakursi muutustest		(15)	(28)
Muud finantstulud ja -kulud		2 108	1 067
Finantstulud ja –kulud kokku		(5 360)	(7 037)
Kasum enne maksustamist		3 749	5 330
Aruandeaasta puhaskasum		3 749	5 330

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only Initsiaalid/initials <u>M.V.</u> Kuupäev/date <u>04.05.2011</u> PricewaterhouseCoopers, Tallinn
--

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

tuhandetes kroonides	Lisa	2010	2009
Aruandeaasta puhaskasum		3 749	5 330
Muu koondkahjum			
Realiseerimata kursivahed		(5)	(16)
Aruandeaasta koondkasum		3 744	5 314

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials M.V.
 Kuupäev/date 04.05.2011
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only Initsiaalid/initials <u>M.V.</u> Kuupäev/date <u>04.05.2011</u> PricewaterhouseCoopers, Tallinn
--

tuhandetes kroonides	Lisa	2010	2009
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		9 109	12 367
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum	10	505	961
Kasum põhivara müügist		(5)	(33)
Varude allahindlus	6	5 857	12 138
Muud korrigeerimised		(2)	(56)
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksude muutus		19 119	24 471
Varude muutus		8 710	322
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksude muutus		(27 194)	(14 797)
Makstud intressid		(7 806)	(10 683)
Valuutakursi kahjum		(15)	(28)
Kokku rahavood äritegevusest		8 278	24 662
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	10	(223)	(3)
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük		65	36
Tütar- ja sidusettevõtete ost	9	(252)	(2 819)
Tütar- ja sidusettevõtete müük	9	0	8 741
Muude finantsinvesteeringute soetus		(20)	(20)
Muude finantsinvesteeringute müük		184	20
Antud laenud		(2 911)	(23 972)
Antud laenude tagasimaksed		20 950	0
Saadud intressid		1 130	400
Kokku rahavood investeerimistegevusest		18 923	(17 617)
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		176	0
Arvelduskrediidi muutus		(277)	277
Laenude tagasimaksed		(13 301)	(17 280)
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	12	0	(189)
Omaaktsiate tagasiostmine	18	0	(930)
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		(13 402)	(18 122)
Rahavood kokku		13 799	(11 077)
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		15 522	26 599
Raha ja raha ekvivalentide muutus		13 799	(11 077)
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3	29 321	15 522

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

tuhandetes kroonides	Aktšia- kapital	Üle- kurss	Oma- aktiad	Kohustuslik reservkapital	Realiseerimata kursivahed	Jaotamata kasum	Kokku
Seisuga 31.12.2008	1 000	8 500	0	100	(50)	45 443	54 993
Omaaktiate tagasiostmine	0	0	(930)	0	0	0	(930)
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	(16)	5 330	5 314
Seisuga 31.12.2009	1 000	8 500	(930)	100	(66)	50 773	59 377
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	(5)	3 749	3 744
Seisuga 31.12.2010	1 000	8 500	(930)	100	(71)	54 522	63 121

Täpsem informatsioon aktsiakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on toodud lisas 18.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only Initsiaalid/initials <u>M.V.</u> Kuupäev/date <u>04.05.2011</u> PricewaterhouseCoopers, Tallinn
--

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

AS Oma Ehitaja 2010. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes Eesti kroonides.

2010. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad AS Oma Ehitaja (emaettevõtja) ning tema tütarettevõtjate SIA Brigmond, OÜ Myyr ja OÜ Breve Consult finantsnäitajad (kontserni struktuur on esitatud lisas 8).

Konsolideeritud aruannete koostamine

Konsolideerimise põhimõtted

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emaettevõtja kontrolli all olevate tütarettevõtjate 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. Välismaal tegutsevate tütarettevõtjate kasumiaruanded ja rahavood on Eesti kroonidesse ümber hinnatud aasta keskmise Eesti Panga vahetuskursi alusel, bilansikirjed bilansipäeva Eesti Panga vahetuskursi alusel. Aruannete ümberarvestustest tekkinud vahed kajastatakse koondkasumiaruande kirjel "Realiseerimata kursivahe".

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

Sidusettevõtja on ettevõtte, mille üle kontsern omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui kontsern omab ettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud sidusettevõtjatesse kajastatakse bilansis kapitaliosaluse meetodil. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis (nii muutused sidusettevõtja kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel), investeeringuobjekti varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste ostuanalüüsis leitud õiglase väärtuse ning bilansilise väärtuse vahe elimineerimisega või amortisatsiooniga; omandamisel tekkinud firmaväärtuse võimalike allahindlustega ning omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega.

Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt kontserni osaluse suurusle. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Juhul kui kontserni osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava sidusettevõtja kahjumis on võrdne või ületab sidusettevõtte bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning hinnatakse alla selliseid pikaajalisi nõudeid, mis sisuliselt moodustavad osa investeeringust. Edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui kontsern on garanteerinud või kohustatud rahuldama sidusettevõtja kohustusi, kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.

Osalust omandatud sidusettevõtja varades ja kohustustes ning omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse bilansis netosummana real „Sidusettevõtjate aktsiad või osad“.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui selliseid indikatsioone esineb, viiakse läbi vara väärtuse test. Investeeringu kaetava väärtuse määramisel lähtutakse lõigus „Varade väärtuse langus” kirjeldatud põhimõtetest.

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 laekuvas 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.

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 nüüdisväärtuseni (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 nüüdisväärtusest 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 kapitaliosaluse meetodil (vt arvestuspõhimõtted „Sidusettevõtjad”).

Raha ja raha ekvivalendid

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

Nõuded ostjate vastu

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 vähendamisena.

Varud

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

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest kulutustest, mis on otseselt vajalikud nende soetamiseks.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Valmistoodangu ja lõpetamata toodangu soetusmaksumus koosneb otsestest kuludest, tootmise üldkulust ja projekti finantseerimise kuludest. Valmistoodanguna käsitletakse kasutusloa saanud müümata korteriomandeid.

Materiaalne põhivara

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

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud 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 remondikuluseid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Piiramatul kasutuseaga objekte (maa) ei amortiseerita. Muudelt põhivaradelt arvestatakse kulumit, kasutades lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikest tööest. 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 üksikest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikele elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Kasulike eluigade vahemikud, mida kasutatakse kontori sisseseade ja IT-seadmete amortiseerimisel on vahemikus 3 kuni 5 aastat.

Immateriaalne põhivara

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 akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Immateriaalne põhivara jagatakse määratud kasuliku elueaga varaks ja määramata kasuliku elueaga varaks.

Määramata kasuliku elueaga immateriaalseid põhivarasid (äriühenduse käigus tekkinud firmaväärtus) ei amortiseerita, kuid nende väärtuse kontrollimiseks viiakse igal bilansipäeval läbi väärtuse test ning juhul kui nende kaetav väärtus osutub väiksemaks bilansilisest jääkmaksumusest, hinnatakse vara alla kaetava väärtuseni (vt ka arvestuspõhimõtet „Varade väärtuse langus”).

Määratud kasuliku elueaga immateriaalseid põhivarasid (arvutitarkvara, mis ei ole seonduva riistvara lahutamatu osa) amortiseeritakse üldjuhul 3–5 aasta jooksul, kasutades lineaarset arvestusmeetodit. Muudel juhtudel, kui summa on ebaoluline, kajastatakse see kasumiaruandes kuluna nende tekkimise perioodil ning bilansis arvele ei võeta.

Firmaväärtus

Firmaväärtus on positiivne vahe äriühenduse käigus omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahel, peegeldades seda osa soetusmaksumusest, mis tasuti omandatud ettevõtte selliste varade eest, mida ei ole võimalik eristada ja eraldi arvele võtta. Omandamise kuupäeval kajastatakse firmaväärtus selle soetusmaksumuses immateriaalse varana.

Edasisel kajastamisel mõõdetakse firmaväärtust tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Äriühendusest tekkinud firmaväärtust ei amortiseerita. Selle asemel viiakse kord aastas (või tihedamini, kui mõni sündmus või asjaolude muutus viitab, et firmaväärtuse väärtus võib olla langenud) läbi vara väärtuse languse test. Firmaväärtus hinnatakse alla tema kaetavale väärtusele, juhul kui see on väiksem bilansilisest jääkmaksumusest. Firmaväärtuse allahindlusi ei tühistata.

Negatiivne firmaväärtus on negatiivne vahe omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahel. Negatiivne firmaväärtus kajastatakse selle tekkimisel kasumiaruandes tuluna.

Varade väärtuse langus

Määramata kasuliku elueaga immateriaalsete põhivarade (s.h firmaväärtus) puhul kontrollitakse kord aastas vara väärtuse langust, võrreldes vara bilansilist maksumust kaetava väärtusega.

Piiramata kasutuseaga materiaalse põhivara (s.h maa) ning amortiseeritavate varade puhul hinnatakse vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega.

Väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse summas, mille võrra vara bilansiline maksumus ületab selle kaetava väärtuse. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on lahutatud müügikulutused, või selle kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Vara väärtuse languse hindamise eesmärgil hinnatakse kaetavat väärtust kas üksiku varaobjekti või väikseima võimaliku varade grupi kohta, mille jaoks on võimalik rahavoogusid eristada (*cash generating unit*).

Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud (v.a firmaväärtus, mille allahindlusi ei tühistata). Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes põhivara allahindluse kulu vähendamisena.

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

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses. Rendimaksed jaotatakse intressikuluks ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Rendimaksete kohustus ilma intressita on kajastatud kohustuste hulgas vastavalt rendimaksete tähtajale. Rendimaksete intressiosa kajastatakse kasumiaruandes intressikuluna. Kapitalirenti tingimustel soetatud põhivara amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirenti lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustused

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

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksamisele 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.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteistkümne kuu jooksul alates bilansikuupäevast või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul

bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

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

Garantiieraldis

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

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 määrast.

Projektmeeskonna 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 määrast ning diskonteerimise mõjust.

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

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“).

Ettevõtte tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 (2007. aastal kehtis maksumäär 22/78) väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Tulumaksuvarad ja -kohustused ning tulumaksukulud ja -tulud liigitatakse realiseerunud (tasumisele kuuluvaks) tulumaksuks ja edasilükkunud tulumaksuks. Tasumisele kuuluv tulumaks esitatakse lühiajalise varana või kohustusena ning edasilükkunud tulumaks pikaajalise varana või kohustusena.

Konsolideeritud kasumiaruandes on kajastatud Lätis asuva tütarettevõtja kasumilt arvestatud ettevõtte tulumaksukulu ja edasilükkunud tulumaksukulu või -tulu ning Eestis registreeritud ettevõtete dividendide tulumaksukulu.

Välismaised tütarettevõtjad

Lätis on ettevõtte aruandeaasta kasum tulumaksuga maksustatav. Läti Vabariigis maksustatakse ettevõtete kasum 15%lise tulumaksumääraga.

Välismaiste tütarettevõtjate puhul leitakse edasilükkunud tulumaksuvara või -kohustus kõigi bilansikuupäeval esinevate varade ja kohustuste maksustamisväärtuste ning raamatupidamisväärtuste ajutiste erinevuste vahel. Edasilükkunud tulumaks arvutatakse kehtivate või eeldatavalt kehtivate maksumääradega, mis on rakendatavad nendes perioodides, kui ajutised erinevused või maksukahjumid realiseeruvad. Edasilükkunud tulumaksuvarad ja -kohustused on tasaarveldatud ainult ühe kontserni kuuluva äriühingu piires. Edasilükkunud tulumaksuvara esitatakse bilansis vaid juhul, kui prognoositavas tulevikus on tõenäoline edasilükkunud tulumaksuvaraga võrreldavas suuruses tulumaksukohustuse tekkimine, mida saaks kasutada tasaarveldamiseks.

Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

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

Välismaiste tütarettevõtete finantsnäitajad

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

- (a) kõik vara ja kohustuste kirjed hinnatakse ümber bilansipäeva Eesti Panga kursi alusel;
- (b) tulud ja kulud, muud omakapitali muutused ning rahavood hinnatakse ümber perioodi kaalutud keskmise kursiga.

Aruannete ümberarvestusest tekkinud vahed kajastatakse koondkasumiaruandes ja summa sisaldub bilansis omakapitali kirjel "Realiseerimata kursivahed".

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". Ehitusprojektidel, kus tellijale esitatud vahearvete summa on väiksem kui projektile tehtud kulutused ja sellele vastav

tuluosa, arvestatakse kasumiaruandes müügitulu suurenemine ja vastav summa näidatakse bilansis käibevarana real "Nõuded ja ettemaksed" allkirjel "Ehitustööde arvestuslik nõue tellijatele". Kui on selgunud, et projekti eeldatavad kulud ületavad kogusissetuleku, kajastatakse kahjum koheselt ja täies ulatuses kasumiaruandes.

Tulu kajastamine kinnisvaraprojektidest

Valminud kinnisvaraobjekti müüakse kas ositi (eramute, korterite, büroopindade vms kaupa) või tervikuna. Müügitulu kajastatakse kui tulu kaupade müügist vastavalt RTJ 10 nõuetele siis, kui olulised omandiga seotud riskid ja hüved on ostjale üle läinud, tasu laekumine on tõenäoline ning tehingu tulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata. Kinnisvara müügil sõlmitakse võõrandaja ja omandaja vahel notariaalselt tõestatud kokkulepe kinnisomandi üleandmiseks ning tehakse sellekohane kanne kinnistusraamatusse.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Äriseadustikule peab ettevõtte moodustama reservkapitali, mille suurus on vähemalt 1/10 aktsiakapitalist. Reservi moodustamiseks tuleb igal aastal kuni reservi täitumiseni kanda reservi 1/20 puhaskasumist. Reservist ei ole lubatud teha väljamakseid aktsionäridele. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsiakapitali suurendamiseks.

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. Valdikkonnad, 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.

Ehituslepingute kasumlikkuse ja valmidusastme määramine

Ehitusprojektide tulude ja kulude vastavuse tagamiseks kasutatakse tööde valmidusastme meetodit. Valmidusastme meetodi kasutamine tingib, et juhtkond annab hinnangu projekti eeldatavale kasumimarginaalile ning projekti eeldatavatele kogukulule. Eeldatavat kasumimarginaali rakendatakse projekti tulude kajastamisel. Projekti eeldatav kogukulu on sisend valmidusastme arvutamisel.

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.

Lisa 2. Riskide juhtimine

Krediidirisk

Krediidirisk väljendab potentsiaalset kahju, mis tekib juhul, kui vastaspool ei suuda täita oma lepingulisi kohustusi. Krediidiriskide vähendamiseks jälgitakse pidevalt klientide maksedistsipliini, ehitustegevuse finantseerimine toimub osaliselt tellijate ettemaksetega. Vabu rahalisi vahendeid hoitakse üldjuhul Swedbank üleöödeposiitides, bilansipäeva seisuga olid vabad vahendid paigutatud tähtajalisele hoiusele LHV pangas. Juhtkonna hinnangul ei ole kontsernil olulisi krediidiriske.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only
Initialid/initials <u>M.V.</u>
Kuupäev/date <u>04.05.2011</u>
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Intressirisk

Intressirisk tuleneb intressimäärade muutusest rahaturgudel, mille tulemusena võib tekkida vajadus hinnata ümber ettevõtte finantsvarad ja arvestada finantseerimiskulude kallinemisega tulevikus. Enamus kontserni pangalaenu intressidest on ujuvad ning seotud Euriboriga. Kuna kontserni kapitalistruktuuris on intressikandvate kohustuste osakaal mõõdukas, siis hindab juhtkond intressikeskkonna muutuste mõju kontserni tulemustele väheoluliseks.

Valuutarisk

Kontserni majandustegevus toimus enamjaolt kontserni ettevõtete asukohamaa valuutades: Eesti kroonides ja Läti lätides. Alates 2011. aasta 1. jaanuarist võeti Eestis kasutusele euro. Läti lati vahetuskurss on fikseeritud euroga (Läti lati kurss on 1 EUR = 0,702804 LVL +/-1%).

Likviidsusrisk

Ettevõtte likviidsus ehk maksevõime kajastab tema võimet täita tähtaegselt oma maksekohustusi võlausaldajate ees. Seisuga 31.12.2010 oli kontserni lühiajaliste kohustuste kattekordaja (current ratio) 3,5 (31.12.2009: 2,8). Täiendavalt lühiajalistele käibevahenditele kasutab kontsern rahavoogude paremaks juhtimiseks ning likviidsuse tagamiseks krediitiasutustelt võetud käibekrediite.

Juriidiline risk

Tulenevalt kontserni põhitegevusega seotud lepingute, regulatsioonide ning seaduste erinevast tõlgendusest eksisteerib risk, et mõni tellija, töövõtja või järelevalveorgan hindab ettevõtte tegevust lepinguliste kokkulepete või õigusaktidest tulenevate nõuete järgimisel ettevõttest erinevatel alustel ning vaidlustab ettevõtte tegevuse seaduslikkuse. Kuna hetkel vaidlused puuduvad, siis juhtkonna hinnangul on võimalike täiendavate kohustuste tekkimise risk väike, mistõttu eraldi pole moodustatud.

Lisa 3. Raha

	31.12.2010	31.12.2009
Sularaha kassas	0	10
Pangakontod	29 321	15 512
Raha kokku	29 321	15 522

Lisa 4. Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2010	31.12.2009
Nõuded ostjate vastu	7 280	25 287
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (Lisa 16)	788	635
Muud lühiajalised nõuded	1 210	22 407
Ehitustööde arvestuslik nõue tellijatele (Lisa 5)	1 024	1 252
Nõuded sidusettevõtjate vastu (Lisa 23)	44	167
Muud nõuded	142	20 988
Ettemaksed teenuste eest	892	1 911
Nõuded ja ettemaksed kokku	10 170	50 240

Novembris 2010 tagastati laen summas 20 950 tuh krooni ja intressid vastavalt lepingule (seisuga 31.12.2009 oli kajastatud „Muude nõuete“ koosseisus).

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials M.V
Kuupäev/date 04.05.2011
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lisa 5. Töös olevad ehituslepingud

	31.12.2010	31.12.2009
Ehituskulud ja neile vastav arvestuslik kasumi osa	196 966	334 672
Tellijatele esitatud vahearved	(197 233)	(311 025)
Eelmise perioodi mõju	(13 074)	(36 721)
Kokku	(13 341)	(13 074)
sh ehitustööde arvestuslik nõue tellijatele (Lisa 4)	1 024	1 252
sh ehitustööde arvestuslik tellijate ettemaks (Lisa 15)	(14 365)	(14 326)

Lisa 6. Varud

	31.12.2010	31.12.2009
Materjal	124	0
Lõpetamata ehitus	77 169	78 078
Valmistoodang	19 964	29 922
Müügiks ostetud kaubad	31 383	31 207
Ettemaksed varude eest	0	4 000
Varud kokku	128 640	143 207

Olulises mahus on varude gruppides „Valmistoodang” ja „Lõpetamata ehitus” kajastatud varad panditud ettevõtte poolt võetud laenude tagamiseks (vt Lisa 24). Pandiga koormamata varude bilansiline väärtus on 6 043 krooni (31.12.2009: 7 400 tuh krooni).

Seoses varude neto realiseerimisväärtuse langusega alla soetusmaksumuse on valmistoodangut 2010. aastal alla hinnatud summas 3 006 tuh krooni ja lõpetamata ehitust summas 2 851 tuh krooni. 2009. aastal olid vastavad allahindlused 3 338 tuh krooni ja 2 800 tuh krooni.

Varude hulgas, kirjel „Müügiks ostetud kaubad“ on kajastatud looduskaitseliste piirangutega alal asuv kinnistu. Looduskaitsealadel asuvatele kinnistutele kehtivad ranged ehituspiirangud ning nende kasutamine arendustegevuseks normaaltingimustel võimalik ei ole. Vastavalt Looduskaitseseadusele on kaitsealuse kinnisasja omanikul õigus kaitsealal, hoiualal või püsielupaigas asuv kinnisasi, mille sihtotstarbelist kasutamist ala kaitsekord oluliselt piirab, võõrandada riigile harilikule väärtusele vastava tasu eest (§20).

Vastavalt Looduskaitseseadusele omandab riik kõnealused kinnistud vastavate menetluste algatamise järjekorras ja vahendite olemasolu korral riigieelarves. Tulenevalt sellest ei ole juhtkonnal võimalik anda hinnangut millise aja jooksul kaitsealune kinnisasi võõrandatakse.

Aruande koostamise ajal erinevate kinnisvarabüroode poolt koostatud hinnangute alusel katab kinnistu väärtus tema bilansilise väärtuse. 2009. aastal on tehtud vastavale kinnistule allahindlus summas 5 000 tuh krooni.

Lisa 7. Lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud

Lühiajalised finantsinvesteeringud

Seisuga 31.12.2009 omas ettevõtte lühiajalise finantsinvesteeringuna 50% OÜ Superficarius osadest soetusmaksumusega 20 tuh krooni. 05. novembril 2010 soetati lisaks 50% nimetatud ettevõtte osadest

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials M.V.
Kuupäev/date 04.05.2011
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

AS OMA EHITAJA konsolideeritud 2010.a majandusaasta aruanne
Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad

hinnaga 20 tuh krooni ning müüdi 100% osalus. Tehingu tulemusena saadi 144 tuh krooni kasumit, mis on kajastatud kasumiaruande real „Muud finantstulud“.

Pikaajalised finantsinvesteeringud

	31.12.2010	31.12.2009
Sidusettevõtjate aktsiad või osad (Lisa 9)	313	20 166
Pikaajalised nõuded sidusettevõtjate vastu (Lisa 9; 23)	5 491	17 262
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku	5 804	37 428

Nõuete alusvaluuta on Eesti kroon. Nõuete eeldatav laekumistähtaeg on kuni 5 aastat.

Lisa 8. Tütarettevõtjad

2010. aastal omas AS Oma Ehitaja osalust järgmistes tütarettevõtjates:

Tütarettevõtte	Asukohamaa	Tegevusala	Osalus 31.12.2010	Osalus 31.12.2009
OÜ Myyr	Eesti	Ehitusjärelevalve	100%	100%
OÜ Breve Consult	Eesti	Kinnisvaraarendus	100%	100%
OÜ Hyperficarius	Eesti	Kinnisvaraarendus	-	100%
SIA Brigmond	Läti	Ehitus ja kinnisvaraarendus	100%	100%

13. oktoobril 2009 registreeriti AS Oma Ehitaja 100% osalusega tütarettevõtte OÜ Hyperficarius. 13. aprillil 2010 registreeriti OÜ Hyperficarius osakapitali suurendamine ja kaasati ettevõtte omanike ringi uus partner, mille tulemusena AS Oma Ehitaja osalus langes 27%-ni (vt Lisa 9).

Lisa 9. Sidusettevõtjad

2010. aastal omas AS Oma Ehitaja osalust järgmistes sidusettevõtjates:

	SIA W Riepas	OÜ Pool ja Pool	OÜ Shenon Kinnisvara	OÜ Hyper- ficarius	KOKKU
Asukoht	Läti	Eesti	Eesti	Eesti	
Põhitegevusala	Kinnisvara- arendus	Kinnisvara- arendus	Kinnisvara- arendus	Kinnisvara- arendus	
Seisuga 31.12.2008					
Osaluse %	25	50	50	-	
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis	20 105	21	2 786	-	22 912
Firmaväärtus	0	40	0	-	40
Osaluse bilansiline väärtus	20 105	61	2 786	-	22 952

AS OMA EHITAJA konsolideeritud 2010.a majandusaasta aruanne
Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad

	SIA W Riepas	OÜ Pool ja Pool	OÜ Shenon Kinnisvara	OÜ Hyper- ficarius	KOKKU
Osaluse omandamine					
Omandatud osaluse %			50		
Omandatud osaluse soetusmaksumus	-	-	2 819	-	2 819
Omandatud netovara õiglane väärtus	-	-	2 819	-	2 819
Osaluse müük					
Müüdud osaluse %	-	-	100	-	
Müüdud osaluse müügihind	-	-	5 922	-	5 922
Müüdud osaluse müügikasum	-	-	317	-	317
Seisuga 31.12.2009					
Osaluse %	25	50	-	-	
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis	20 105	21	-	-	20 126
Firmaväärtus	0	40	-	-	40
Osaluse bilansiline väärtus	20 105	61	-	-	20 166
Osaluse muutus (Lisa 7; Lisa 8)					
Osaluse muutuse %	25	-	-	27	
Reklassifitseerimine	(20 105)	-	-	252	(19 853)
Seisuga 31.12.2010					
Osaluse %	-	50	-	27	
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis	-	21	-	252	273
Firmaväärtus	-	40	-	0	40
Osaluse bilansiline väärtus	-	61	-	252	313

Vastavalt kehtivatele lepingutele on Oma Ehitaja AS-l õigus vahetada talle kuuluvad SIA W Riepase aktsiad teatava osa vastu hetkel pikaajalise rendilepingu alusel renditavast kinnistust juhul kui selleks vajalikud juriidilised eeltingimused on täidetud. AS Oma Ehitaja eesmärgiks on omandada konkreetne osa SIA W Riepasele kuuluvast kinnistust ning alustada seal kortermajade arendusprojekti. Kõik AS Oma Ehitaja poolt SIA W Riepasesse paigutatud vahendid on seotud nimetatud kinnistu arendustöödega.

Aruandeaastal on SIA W Riepase omanduses olev kinnisvaraarendusprojekt jõudnud arenguetaapi, kus ettevõtte erastab maa ja rendileping lõpetatakse, mis võimaldab SIA W Riepasel seda edaspidi käsitleda vabalt võõrandatava varana ning alustada kavandatud arendusprojekti elluviimist vastavalt Riia kinnisvaraturu arengutele. Aruande koostamise ajaks on SIA W Riepasel kõnealusele osale kinnistust olemas kooskõlastatud ehitusprojekt, mis võimaldab esitada ehitusloa väljastamise taotluse. Eelpoolkirjeldatud asjaoludest tulenevalt on juhtkonna hinnangul tekkinud täiendav kindlus vastava vara realiseerumise osas kinnistu näol, mistõttu on põhjendatud varasemalt sidusettevõtteks kajastatud SIA W Riepase aktsiate ning vastava pikaajalise laenu reklassifitseerimine ettemaksiks kinnistu eest. Vastav summa 35 945 tuh krooni on kajastatud bilansis real „Pikaajalised ettemaksed varude eest“.

Sidusettevõtetele antud laenudelt on arvestatud intressitulu summas 392 tuh krooni (2009: 847 tuh krooni, sh W Riepas 709 tuh krooni), kokku nõue summas 5 491 tuh krooni (2009: 17 262 tuh krooni, sh W Riepas 12 897 tuh krooni) (Lisa 7; 23) on kajastatud bilansi real „Pikaajalised

AS OMA EHITAJA konsolideeritud 2010.a majandusaasta aruanne
Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad

finantsinvesteeringud". 2009. aastal anti laenu sidusettevõtjana kajastatud ettevõttele SIA W Riepas summas 3 022 tuh krooni.

31.juulil 2009. omandas AS Oma Ehitaja 50% osaluse OÜ-s Shenon Kinnisvara hinnaga 2 819 tuh krooni ning võõrandas seejärel 5.augustil nimetatud ettevõtte 100% osa hinnaga 5 922 tuh krooni. Tehingust saadud kasum summas 317 tuh krooni on kajastatud kasumiaruande real „Finantstulud investeeringuult tütarettevõtetesse”.

Lisa 10. Materiaalne ja immateriaalne põhivara

	Materiaalne põhivara	Immateriaalne põhivara
	Inventar ja IT seadmed	Litsentsid
Saldo seisuga 31.12.2008		
Soetusmaksumus	3 475	1 106
Akumuleeritud kulum	(2 210)	(674)
Jääkmaksumus	1 265	432
2009. a toimunud muutused		
Soetamine	3	0
Müük ja maha kandmine	(444)	(2)
Kulum	(241)	(276)
Saldo seisuga 31.12.2009		
Soetusmaksumus	3 034	1 104
Akumuleeritud kulum	(2 451)	(950)
Jääkmaksumus	583	154
2010. a toimunud muutused		
Soetamine	153	67
Müük ja maha kandmine	(389)	(7)
Kulum	(35)	(133)
Saldo seisuga 31.12.2010		
Soetusmaksumus	2 798	1 164
Akumuleeritud kulum	(2 486)	(1 083)
Jääkmaksumus	312	81

Lisa 11. Eraldised

Vastavalt kehtivale seadusele ja sõlmitud lepingutele annab AS Oma Ehitaja valminud ehitistele üldjuhul 2-aastase garantii, mille raames ta on kohustatud omal kulul parandama ilmnenud vead ja defektid. Selle kohustuse täitmiseks on moodustatud garantiieraldis summas 1 386 tuh krooni (31.12.2009: 1 147 tuh krooni), millest 679 tuh krooni on kajastatud lühiajalise eraldisena (31.12.2009: 597 tuh krooni) ning 707 tuh krooni on kajastatud pikaajalise eraldisena (31.12.2009: 550 tuh krooni).

AS Oma Ehitaja kontsernis kehtiva motivatsioonüsteemi alusel on töötajatel tulenevalt ettevõtte ja projektide majandustulemustest õigus saada tulemustasu. Selle kohustuse (sh. tulemustasudega seotud maksud) täitmiseks on moodustatud eraldis summas 2 699 tuh krooni (31.12.2009: 6 617 tuh krooni), millest 628 tuh krooni on kajastatud lühiajalise eraldisena (31.12.2009: 4 514 tuh krooni) ning 2 071 tuhat krooni on kajastatud pikaajalise eraldisena (31.12.2009: 2 103 tuh krooni).

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials M.V.
Kuupäev/date 04.05.2011
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Kahjumliku ehitusprojekti realiseerimiseks on moodustatud eraldi summas 7 200 tuh krooni (31.12.2009: 0 krooni).

Pikaajaliste eraldiste tõenäoliseks realiseerumise tähtjaks on kuni neli aastat bilansipäevast.

Lisa 12. Kapitalirent

Kapitalirendi lepingud lõppesid oktoobris-novembris 2009 ja lepingute alusel soetatud vara omandiõigus läks üle ettevõttele. 2009. aastal tasuti kapitalirendi põhiosa tagasimakseid summas 189 tuh krooni.

Lisa 13. Laenukohustused

AS Oma Ehitaja on võtnud Eesti krediitiasutusest laenu kinnistute soetamiseks ja kinnisvaraarendusprojektide finantseerimiseks.

Pangalaenude saldo seisuga 31.12.2010 oli 61 502 tuh krooni (31.12.2009: 74 803 tuh krooni), millest 3 892 tuh krooni on tagasimakse tähtajaga aastal 2011 ning 57 610 tuh krooni on tagasimakse tähtajaga 1-5 aastat. Seisuga 31.12.2009 oli vastavalt kehtinud lepingutele pangalaenust 4 279 tuh krooni lühiajaline ja 70 524 tuh krooni pikaajaline võlg.

Laenude tagatiseks on seatud kinnistutele hüpoteegid laenuandja kasuks. Kõikide laenulepingute alusvaluuta on euro. Lepingute intressimäärad on seotud 6 kuu Euriboriga, millele lisandub marginaal kuni 4,2 protsenti.

2010. aastal oli AS Oma Ehitaja kasutada arvelduskrediidi limiit summas 15 000 tuh krooni (2009: 18 000 tuh krooni). Seisuga 31.12.2010 arvelduskrediiti kasutuses ei olnud (31.12.2009: 277 tuh krooni).

Arvelduskrediidi tagatiseks on seatud kommertsant ettevõtte varadele.

Laenude ja arvelduskrediidi tagatiste detailsem informatsioon on toodud lisas 24.

Lisa 14. Kasutusrent

AS-l Oma Ehitaja on büroopinna kasutusrendi leping kehtivusega kuni detsember 2011. 2010. aastal tasuti kasutusrendi makseid 999 tuh krooni (2009: 1 450 tuh krooni). Vastavalt lepingule saavad mõlemad osapooled lepingu ennetähtaegselt lõpetada 6-kuulise etteteatamistähtajaga (mittekatkestatavad maksed on summas 499 tuh krooni).

AS Oma Ehitaja kontsern on võtnud kasutusrendile sõiduautod. 2010. aastal tasuti kasutusrendi makseid 2 040 tuh krooni (2009: 2 395 tuh krooni).

2011. aastal tuleb sõiduautode kasutusrendi makseid tasuda 1 263 tuh krooni ja aastatel 2012-2015 2 029 tuh krooni. 2009. aastal oli kasutusrendi makseid perioodiks 2010 summas 1 206 tuh krooni ja perioodiks 2010-2013 summas 348 tuh krooni.

Lisa 15. Võlad ja ettemaksed

	31.12.2010	31.12.2009
Võlad tarnijatele	7 723	10 089
Võlad töövõtjatele	569	721
Maksuvõlad (Lisa 16)	1 134	2 504
Muud võlad	25 669	29 797
<i>Ehitustööde arvestuslik tellijate ettemaks (Lisa 5)</i>	14 365	14 326
<i>Laenuvõlad emaettevõtjale (Lisa 23)</i>	176	0
<i>Intressivõlad seotud osapooltele (Lisa 17)</i>	3 254	3 252
<i>Võlad sidusettevõtjatele (Lisa 23)</i>	70	174
<i>Muud võlad</i>	7 804	12 045
Saadud ettemaksud	247	21 788
Võlad ja ettemaksed kokku	35 342	64 899

Lisa 16. Maksud

Maksuliik	31.12.2010		31.12.2009	
	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Käibemaks	788	0	635	6
Üksikisiku tulumaks	0	366	0	844
Sotsiaalmaks	0	654	0	1 444
Muud maksud	0	114	1	210
Kokku (Lisa 4; 15)	788	1 134	635	2 504

Lisa 17. Muud pikaajalised võlad

	31.12.2010	31.12.2009
Emaettevõtjalt saadud laenud (Lisa 23)	35 600	32 000
Teistelt aktsionäridelt saadud laenud (Lisa 23)	1 730	1 730
Muudelt seotud osapooltelt saadud laenud (Lisa 23)	0	3 600
Muud pikaajalised võlad	1 110	1 110
Pikaajalised võlad tarnijatele	583	1 592
Muud pikaajalised võlad kokku	39 023	40 032

Saadud laenud on intressiga, mille suurus on seotud Eesti pankade poolt ettevõtetele väljastatavate pikaajaliste kroonilaenude keskmise intressi kahekordse määraga. Laenude tagastamise tähtaeg on vahemikus 1-5 aastat bilansipäevast, laenude alusvaluuta on Eesti kroon.

Seotud osapooltelt saadud laenudelt on arvestatud intresse 5 422 tuh krooni (2009: 5 430 tuh krooni), intressivõlg koos käibemaksuga on 3 254 tuh krooni (31.12.2009: 3 252 tuh krooni) (Lisa 15). 2010. aastal tasuti seotud osapooltele intresse summas 5 419 tuh krooni (koos käibemaksuga 6 451 tuh krooni) ning 2009. aastal olid vastavad summad 7 520 tuh krooni ja 8 782 tuh krooni.

2010. aasta lõpus võttis emaettevõtte üle seotud osapoole laenulepingu summas 3 600 tuh krooni. 2009. aastal tagastati aktsiad võõrandanud aktsionärile laen summas 130 tuh krooni.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only Initsiaalid/initials <u>M.V.</u> Kuupäev/date <u>04.05.2011</u> PricewaterhouseCoopers, Tallinn
--

Lisa 18. Aktsiakapital

Väljalastud aktsiate arv seisuga 31.12.2010 on 1 000 tükki (31.12.2009: 1 000), aktsia nimiväärtus on 1 000 krooni.

Lubatud maksimaalne aktsiakapital vastavalt aktsiaseltsi põhikirjale on 1 600 tuh krooni.

Juunis 2009 omandati Kontserni emaettevõttelt 100 omaaktsiat (10% aktsiakapitalist) hinnaga 930 tuh krooni. Tehing toimus vastavalt aktsionäride lepingule seoses ühe aktsionäri sooviga võõrandada talle kuulunud aktsiad. Omaaktsiate eest on täies ulatuses tasutud.

Lisa 19. Müügitulu

AS Oma Ehitaja kontserni müügitulu jaguneb geograafiliste piirkondade lõikes alljärgnevalt:

Geograafiline piirkond	2010	2009
Eesti	206 163	339 685
Läti	751	5 998
Kokku	206 914	345 683

AS Oma Ehitaja kontserni müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes alljärgnevalt:

Tegevusala	2010	2009
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	196 572	332 995
Hoonestusprojektide arendus	7 054	3 508
Inseneritegevused ja nendega seotud tehniline nõustamine	578	6 886
Äri- ja muu juhtimisalane nõustamine	2 194	2 097
Muud tegevusalad	516	197
Kokku	206 914	345 683

Lisa 20. Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulud

	2010	2009
Allhankekulud	121 565	227 832
Materjal ja muud ostetud teenused	17 439	26 895
Nõuete ja varude allahindlus	5 857	27 781
Muud realiseeritud toodete kulud	30 177	27 115
Müüdud toodangu kulud kokku	175 038	309 623

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

Rea „Nõuete ja varude allahindlus“ detailsem informatsioon on toodud lisades 4 ja 6.

Lisa 21. Üldhalduskulud

	2010	2009
Üldhalduskulud	19 653	19 732
Kulum	505	961
Üldhalduskulud kokku	20 158	20 693

Üldhalduskuludes sisalduvad suuremate kululiikidena juhtkonna ja kontoripersonali tööjõukulud, kontori ja kantselei kulud, IT süsteemi halduskulud, õigusabiteenused, sõiduautode ülalpidamiskulud.

Ettevõtte keskmine töötajate arv 2010. aastal oli 40 töötajat ning töötasu arvestati kõigile töötajatele kokku summas 17 889 tuh krooni.

Lisa 22. Tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31. detsember 2010 moodustas 54 451 tuh krooni (31. detsember 2009: 50 707 tuh krooni).

Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 43 016 tuhat krooni (31. detsember 2009: 40 059 tuhat krooni) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 11 435 tuhat krooni (31. detsember 2009: 10 648 tuhat krooni).

Lisa 23. Tehingud seotud osapooltega

Aruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

1. omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
2. sidusettevõtteid;
3. teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtja teised tütarettevõtjad);
4. tegevjuhtkond ja juhtorganite liikmed;
5. eelpool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

AS Oma Ehitaja emaettevõtja on OÜ Oma Grupp.

Tegevjuhtkonna ja juhtorganite liikmete tasu 2010. aastal oli 3 658 tuh krooni (2009: 3 804 tuh krooni). Juhtorganite liikmetele teenistussuhte lõppemisel makstavaid hüvitisi fikseeritud ei ole.

AS Oma Ehitaja on tasunud kontsernikontosse kaasatud rahaliste vahendite kasutamise eest intresse summas 63 tuh krooni (2009: 218 tuh krooni).

2010. aastal osteti emaettevõttelt tagasi eelmisel majandusaastal müüdud ettevõtte osadest 50% väärtusega 20 tuh krooni.

AS Oma Ehitaja on osutanud teenuseid (põhiliselt ehitusteenus, projektijuhtimine) või müünud kaupu järgmistele seotud osapooltele:

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialled for the purpose of identification only Initsiaalid/initials <u>M.V.</u> Kuupäev/date <u>04.05.2011</u> PricewaterhouseCoopers, Tallinn
--

AS OMA EHITAJA konsolideeritud 2010.a majandusaasta aruanne
Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad

	2010	2009
Emaettevõtja	76	92
Sidusettevõtjad	723	5 427
Emaettevõtte konsolideerimisgrupi ettevõtted	1 296	87 476
Müük kokku	2 095	92 995

AS Oma Ehitaja on ostnud teenuseid (põhiliselt ehitusteenusega seotud vahendus) järgmistelt seotud osapooltelt:

	2010	2009
Emaettevõtja	190	193
Sidusettevõtjad	15	57
Emaettevõtte konsolideerimisgrupi ettevõtted	0	1 009
Ost kokku	205	1 259

Tehingud seotud osapooltega toimusid samadel tingimustel kui tehingud sõltumatute osapooltega. Seotud osapoolte intresside arvestust on käsitletud lisades 9 ja 17.

Saldod seotud osapooltega:

	31.12.2010	31.12.2009
Sidusettevõtjad	44	167
Emaettevõtte konsolideerimisgrupi ettevõtted	0	119
Lühiajalised nõuded kokku	44	286

Sidusettevõtjad (<i>Lisa 7; 9</i>)	5 491	17 262
Muud seotud ettevõtted	15 841	0
Pikaajalised nõuded kokku	21 332	17 262

Aktsionärid	3 394	3 034
Emaettevõtte konsolideerimisgrupi ettevõtted	7 647	12 144
Lühiajalised kohustused kokku	11 041	15 178

Aktsionärid (<i>Lisa 17</i>)	37 330	33 730
Emaettevõtte konsolideerimisgrupi ettevõtted (<i>Lisa 17</i>)	0	3 600
Pikaajalised kohustused kokku	37 330	37 330

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole 2010. aastal nii nagu ka 2009. aastal tehtud allahindlusi.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only Initsiaalid/initials <u>M. V.</u> Kuupäev/date <u>04.05.2011</u> PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lisa 24. Laenude tagatised ja panditud varad

AS Oma Ehitaja poolt saadud investeerimislaenude (31.12.2010 seisuga 61 502 tuh krooni; vt Lisa 13), arvelduskrediidi (31.12.2010 seisuga krooni, vt Lisa 13) ning garantiilepingutest tulenevate kohustuste (31.12.2010 seisuga 42 083 tuh krooni; vt Lisa 25) tagatiseks on panditud järgmised ettevõtte varad:

- Kommertsant ettevõtte varadele summas 69 000 tuh krooni;
- Hüpoteegid kinnisasjadele bilansilise koguväärtusega 122 473 tuh krooni.

Seisuga 31. detsember 2009 olid panditud:

- Kommertsant ettevõtte varadele summas 69 000 tuh krooni;
- Hüpoteegid kinnisasjadele bilansilise koguväärtusega 131 807 tuh krooni.

Detailsem info hüpoteegiga kaetud kinnistute kohta on toodud lisa 6.

Lisa 25. Tingimuslikud kohustused

Potentsiaalsed maksurevisjonist tulenevad kohustused

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 6 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.

Garantiilepingud

Ehituslepingutest tulenevate AS Oma Ehitaja kohustuste tagamiseks on tellijatele antud järgmised pangagarantiid:

	31.12.2010	31.12.2009
Ettemaksu garantii	0	6 454
Teostusgarantii	21 073	20 456
Pakkumise garantii	7 200	2 830
Garantiiperioodi garantii	13 293	14 002
Maksegarantii	517	0
Kokku	42 083	43 742

Lisa 26. Bilansipäevajärgsed sündmused

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on AS Oma Ehitaja arvestusvaluutaks alates 2011. aastast euro ning Äriregistrisse esitatavad aastaaruanded 2011. ja järgnevate aastate kohta esitatakse eurodes. Võrdlusandmed arvestatakse eurodesse ümber üleminekukursiga 15,6466 EEK/EUR, mis on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss.

Lisa 27. Konsolideerimata finantsaruanded

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

Konsolideerimata bilanss

tuhandetes kroonides	31.12.2010	31.12.2009
VARA		
Käibevara		
Raha	29 321	15 513
Muud väärtpaberid	0	20
Nõuded ja ettemaksed	18 136	56 756
Varud	94 474	109 491
Käibevara kokku	141 931	181 780
Põhivara		
Pikaajalised finantsinvesteeringud	36 054	65 294
Materiaalne põhivara	309	578
Immateriaalne põhivara	81	138
Pikaajalised ettemaksed varude eest	35 945	0
Põhivara kokku	72 389	66 010
VARAD KOKKU	214 320	247 790
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	3 134	3 880
Võlad ja ettemaksed	36 576	66 023
Lühiajalised eraldised	8 507	5 111
Lühiajalised kohustused kokku	48 217	75 014
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised võlakohustused	45 780	57 936
Muud pikaajalised võlad	17 39 023	40 032
Pikaajalised eraldised	2 778	2 653
Pikaajalised kohustused kokku	87 581	100 621
Kohustused kokku	135 798	175 635
Omakapital		
Aktiivkapital	18 1 000	1 000
Ülekurs	8 500	8 500
Omaaktsiad	(930)	(930)
Kohustuslik reservkapital	100	100
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	63 485	55 888
Aruandeaasta kasum	6 367	7 597
Omakapital kokku	78 522	72 155
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	214 320	247 790

Konsolideerimata kasumiaruanne

tuhandetes kroonides	2010	2009
Müügitulu	206 161	339 789
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	(174 149)	(304 464)
Brutokasum	32 012	35 325
Turustuskulud	(2 555)	(3 089)
Üldhalduskulud	(19 457)	(19 313)
Muud äritulud	68	32
Muud ärikulud	(135)	(49)
Ärikasum	9 933	12 906
Finantstulud ja -kulud		
Finantstulud investeeringuult tütarettevõtetesse	0	450
Intressikulud	(7 603)	(8 433)
Kahjum valuutakursi muutustest	(12)	(22)
Muud finantstulud ja -kulud	4 049	2 696
Finantstulud ja -kulud kokku	(3 566)	(5 309)
Kasum enne maksustamist	6 367	7 597
Aruandeaasta puhaskasum	6 367	7 597

Konsolideerimata rahavoogude aruanne

tuhandetes kroonides	2010	2009
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum	9 933	12 906
Korrigeerimised:		
Põhivara kulum	486	843
Kasum põhivara müügist	(5)	(33)
Varude allahindlus	5 356	10 138
Muud korrigeerimised	0	(291)
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksude muutus	18 823	40 460
Varude muutus	9 660	(14 008)
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksude muutus	(26 898)	(15 195)
Makstud intressid	(7 819)	(10 744)
Valuutakursi kahjum	(13)	(22)
Kokku rahavood äritegevusest	9 523	24 054
Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	(223)	0
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük	65	36
Tütar- ja sidusettevõtjate soetus	(211)	(2 859)
Tütar- ja sidusettevõtjate müük	0	8 741
Muude finantsinvesteeringute soetus	(20)	(40)
Muude finantsinvesteeringute müük	184	20
Antud laenud	(4 687)	(26 435)
Antud laenude tagasimaksed	20 950	0
Saadud intressid	1 129	408
Kokku rahavood investeerimistegevusest	17 187	(20 128)
Rahavood finantseerimistegevusest		
Arvelduskrediit	(277)	277
Laenude tagasimaksed	(12 625)	(14 165)
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	12	0
Omaaktsiate tagasiost	0	(930)
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	(12 902)	(15 007)
Rahavood kokku	13 808	(11 081)
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	15 513	26 594
Raha ja raha ekvivalentide muutus	13 808	(11 081)
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	29 321	15 513

Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

tuhandetes kroonides	Aktisia- kapital	Üle- kurs	Oma- aktsiad	Kohustuslik reserv- kapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2008	1 000	8 500	0	100	56 169	65 769
Valitseva mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus						(2 110)
Valitseva mõju all olevate osaluste väärtus, arvestatuna kapitaliosaluse meetodil						(8 666)
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2008						54 993
Omaaktsiate tagasiostmine	0	0	(930)	0	0	(930)
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	7 597	7 597
Tütarettevõtte ühendamine	0	0	0	0	(281)	(281)
Saldo seisuga 31.12.2009	1 000	8 500	(930)	100	63 485	72 155
Valitseva mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus						(2 110)
Valitseva mõju all olevate osaluste väärtus, arvestatuna kapitaliosaluse meetodil						(10 668)
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2009						59 377
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	6 367	6 367
Saldo seisuga 31.12.2010	1 000	8 500	(930)	100	69 852	78 522
Valitseva mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus						(2 070)
Valitseva mõju all olevate osaluste väärtus, arvestatuna kapitaliosaluse meetodil						(13 331)
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2010						63 121

Korrigeeritud konsolideerimata jaotamata kasum on vastavalt Raamatupidamise seadusele summa, millest aktsiaselts võib teha aktsionäridele väljamakseid.

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Oma Ehitaja aktsionäridele

Oleme auditeerinud kaasnevat AS Oma Ehitaja ja selle tütarettevõtete konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2010, konsolideeritud kasumiaruannet, koondkasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

Juhatuse kohustused konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatus vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ning õige ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhatuse peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunnet, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

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

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

Arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt AS Oma Ehitaja ja selle tütarettevõtete finantsseisundit seisuga 31. detsember 2010 ning nende sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

AS PricewaterhouseCoopers



Tiit Raimla
Vandeaudiitor, litsents nr 287



Ene Sermann
Vandeaudiitor, litsents nr 450

4. mai 2011

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

AS Oma Ehitaja juhatus teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2010. aasta puhaskasum summas 3 749 tuhat krooni alljärgnevalt:

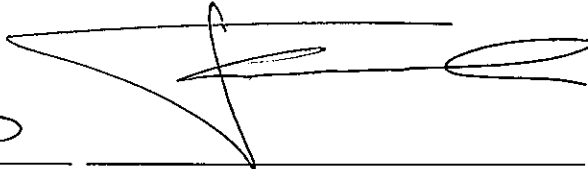
1. jaotamata kasum – 3 749 tuhat krooni

Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2010. a majandusaasta aruandele

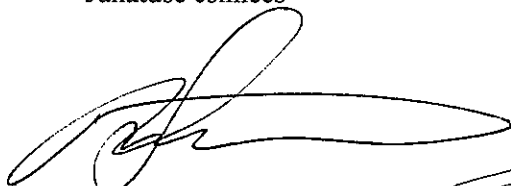
AS Oma Ehitaja 2010. a majandusaasta aruande allkirjastamine 28. juuni 2011.



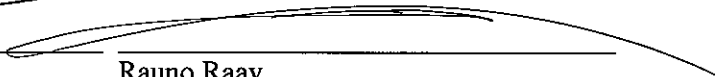
Kaido Fridolin
Juhatuse esimees



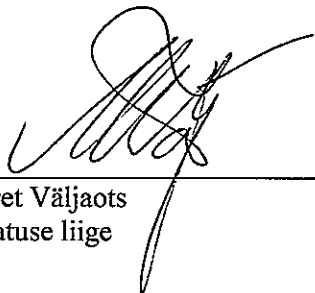
Tiit Kuuli
Nõukogu esimees



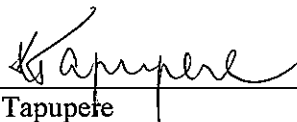
Andres Liinsoo
Juhatuse liige



Rauno Raav
Nõukogu liige



Maret Väljaots
Juhatuse liige



Külli Tapupere
Nõukogu liige

AS Oma Ehitaja konsolideerimata müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le

EMTAK	Tegevusala	2010
4120	Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	196 572
4110	Hoonestusprojektide arendus	7 054
7112	Inseneritegevused ja nendega seotud tehniline nõustamine	394
7022	Äri- ja muu juhtimiselane nõustamine	1 596
	Muud tegevusalad	545
	Kokku	206 161

Aruande elektroonilised kinnitused

AS Oma Ehitaja (registrikood: 11146149) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Maret Väljaots	Juhatuse liige	30.06.2011

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	196572000	95.35%	Jah
Hoonestusprojektide arendus	41101	7054000	3.42%	Ei
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	70221	1596000	0.77%	Ei
Inseneritegevused ning nendega seotud tehniline nõustamine	7112	394000	0.19%	Ei

Sidevahendid

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