

OÜ OMA GRUPP

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE 2012

Asukoha aadress:	Pärnu mnt 105 11312 Tallinn Eesti Vabariik
Registrikood:	10069932
Telefon:	+372 651 0700
Faks:	+372 651 0701
E-posti aadress:	grupp@oma.ee
Audiitor:	Toomas Villems
Aruandeaasta algus:	01.01.2012
Aruandeaasta lõpp:	31.12.2012

Sisukord

ETTEVÕTTE LÜHIISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED	3
TEGEVUSARUANNE	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	6
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	7
Konsolideeritud bilanss	8
Konsolideeritud rahavoogude aruanne (kaudsel meetodil)	10
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	11
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	12
Lisa 2 Riskide juhtimine	22
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	23
Lisa 4 Muud lühiajalised nõuded	23
Lisa 5 Töös olevad ehituslepingud	23
Lisa 6 Varud	24
Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud	24
Lisa 8 Tütarettevõtjate aktsiad või osad	25
Lisa 9 Sidusettevõtjate aktsiad või osad	26
Lisa 10 Muud pikaajalised nõuded	27
Lisa 11 Nõuded sidusettevõtjate vastu	28
Lisa 12 Kinnisvarainvesteeringud	28
Lisa 13 Müügiotel põhivara	29
Lisa 14 Materiaalne ja immateriaalne põhivara	30
Lisa 15 Maksud	30
Lisa 16 Laenukohustused	30
Lisa 17 Kapitalirent	31
Lisa 18 Kasutusrent	31
Lisa 19 Muud võlad	32
Lisa 20 Muud pikaajalised võlad	32
Lisa 21 Tehingud seotud osapooltega	32
Lisa 22 Osakapital	33
Lisa 23 Tulumaks	33
Lisa 24 Müügitulu	33
Lisa 25 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulud	34
Lisa 26 Üldhalduskulud	34
Lisa 27 Muud finantstulud ja -kulud	35
Lisa 28 Laenude tagatised ja panditud varad	35
Lisa 29 Eraldised	35
Lisa 30 Tingimuslikud kohustused	36
Lisa 31 Konsolideerimata finantsaruanded	37
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne	42
Kahjumi katmise ettepanek	44
Juhataja allkiri majandusaasta aruandele	45

ETTEVÕTTE LÜHISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED

OÜ Oma Grupp tegutseb põhiliselt finantsinvestorina omades erinevate, peamiselt ehituse ning kinnisvaraarendusega seotud ettevõtete aktsiad ja osasid. Samuti on OÜ Oma Grupp ise investeerinud kinnisvarasse, mida renditakse välja. Ettevõtte omab läbi investeerimisfirma erinevate börsiettevõtete aktsiad.

Kontserni ettevõtte AS Oma Ehitaja 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 ettevõtete FCM Grupi AS ja OÜ Regeen põhitegevus on sarnaselt emaetevõttele investeerimistegevus. Ettevõtted tegutsevad kinnisvaraturul finantsinvestorina. FCM Grupi AS ja OÜ Regeen tütar-ettevõtted tegutsevad kinnisvara rendile andjatena.

Asukoha aadress: OÜ Oma Grupp
Pärnu mnt 105
11312 Tallinn
Eesti Vabariik

Registrikood: 10745422

Telefon: +372 651 0700
Faks: +372 651 0701
E-posti aadress: grupp@oma.ee
Audiitor: Toomas Villems

TEGEVUSARUANNE

OÜ Oma Grupp põhitegevus on investeerimistegevus. Ettevõtte tegutseb kinnisvaraturul finantsinvestorina omades erinevate, peamiselt ehituse ning kinnisvaraarendusega tegelevate ettevõtete aktsiad.

Ettevõtte omab finantsinvestorina läbi investeerimisfirma vahenduse erinevate börsiettevõtete aktsiad.

OÜ Oma Grupp omab otseinvesteeringuna 67% AS Oma Ehitaja aktsiatest, 67% OÜ Regeen osadest ja 60% FCM Grupi AS aktsiatest.

Kontserni põhitegevus toimub Eestis, väikesemahuline tegevus Lätis toimub läbi tütarettevõtte.

2012. aastal kasvas Eesti majandus võrreldes 2011. aastaga 3,7%, jäädes alla küll eelmise perioodi 8%-lisele kasvule, kuid olles ikkagi selle näitajaga Euroopa Liidu liikmesriikide seas esirinnas. Aasta esimeses kolmes kvartalis panustas majanduskasvu kõige rohkem ehituse tegevusala. Ehitusturu kasvu vedasid hoonete remondi- ja rekonstrueerimistööd, mis olid seotud eelkõige saastekvootide müügist saadud summa eest tehtud valitsemissektori hoonete renoveerimistööga ning rajatiste ehitus. Neljandas kvartalis aga ehituse osa majanduskasvus vähenes oluliselt.

Eesti majanduskasv sõltub olulisel määral välisnõudlusest, kusjuures peamised eksportijad on töötleva tööstuse ettevõtted. Eelmisel kahel aastal oli kõige tähtsamaks SKP kasvu eestvedajaks töötleva tööstuse tegevusala lisandväärtuse suurenemine. 2012. aastal pidurdas töötlev tööstus aga SKP kasvu oluliselt. Negatiivselt panustasid 2012. aastal majanduskasvu veel kinnisvaraalse tegevuse lisandväärtused. Kinnisvaraalse tegevuse lisandväärtus jooksevhindades küll kasvas, kuid hinnakasvust tingituna langesid püsivhinnad.

Endiselt mõjutas oluliselt Eesti majanduse arengut Eurotsoonis jätkunud ebakindel ja segane olukord, mis pidurdas ka kinnisvara- ja ehitussektorit otseselt mõjutavaid investeeringuid.

2013. aastal jätkavad emaettevõtte ning tütarettevõtted väljakujunenud tegevusvaldkondades.

Kontserni tütarettevõtte AS Oma Ehitaja keskendub ka 2013. aastal tegevusele väljakujunenud valdkondades - klientidele projekteerimis/ehitustöövõtu ja ehituse peatöövõtuteenuse pakkumine. Põhitegevus on endiselt seotud hoonete ehitusega. Endiselt on suurem tähelepanu suunatud erahangetele. Iga projekti ja pakkumise riski hinnatakse eraldi, misjärel otsustatakse pakkumisel osalemine. Tähelepanu all on endiselt otseturundus, kliendisuhted korduvtellijatega ning projekteerimisega ja projektide ettevalmistamisega seotud teenuste müük.

Kontserni tütarettevõtte FCM Grupi AS tütarettevõtted jätkavad kinnisvara turul teenuste osutamist. FCM Grupi AS tütarettevõtete kinnisvarainvesteeringud ja kapitalirendi tingimuste kohaselt kajastatavad tehingud on osaliselt finantseeritud pangalaenuodega, mille intressimäär on seotud Euriboriga. Kinnisvara rendilepingute ja kapitalirendi maksed muutuvad samuti vastavalt Euriborile, renditasude muutumine on rendilepingutes fikseeritud. Seega ettevõtetele nimetatud muutusega olulist riski ei kaasne.

Kontsernis töötas aruandeperioodi jooksul keskmiselt 48 töötajat. Rangelt jälgiti ettevõtte püsikulude kokkuhoiu programmi. Kokku maksti kontsernis töötajatele 2012. aastal töötasu 1 112 tuh eurot.

2012. aastal OÜ Oma Grupp uurimis- ja arendustegevuseks väljaminekuid ei teinud, ka järgnevas majandusaastaks ei planeerita nimetatud väljaminekuid.

OÜ Oma Grupp peamised finantssuhtarvud:

	2012	2011
Ärikasumi marginaal (%)	-4,5	-4,6
Puhaskasumi marginaal (%)	-1,9	-2,7
Aktivate tootlus aastas (%)	-1,4	-1,7

Emaettevõtte finantssuhtarvud:

	2012	2011
Aktivate tootlus aastas (%)	2,8	6,9
Omakapitali tootlus aastas (%)	3,0	7,3
Omakapitali määr (%)	95,5	94,1

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Ärikasumi marginaal (%) = ärikasum (-kahjum)/müügitulu * 100

Puhaskasumi marginaal (%) = puhaskasum (-kahjum)/müügitulu * 100

Aktivate tootlus aastas (%) = puhaskasum (-kahjum)/ perioodi keskmised aktivad * 100

Omakapitali tootlus aastas (%) = puhaskasum (-kahjum)/ perioodi keskmine omakapital * 100

Omakapitali määr (%) = omakapital/ koguaktivad * 100

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Konsolideeritud kasumiaruanne

tuhandetes eurodes

	Lisa nr.	2012	2011
Müügitulu	24	27 853	24 723
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	25	(26 472)	(23 285)
Brutokasum		1 381	1 438
Turustuskulud		(139)	(168)
Üldhalduskulud	26	(1 200)	(1 295)
Muud äritulud	12	11	27
Muud ärikulud	12	(1 293)	(1 145)
Ärikahjum		(1 240)	(1 143)
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud ja –kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	9	791	570
Finantstulud ja –kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	8	0	(168)
Intressikulud		(807)	(1 126)
Kasum valuutakursi muutustest		1	1
Muud finantstulud ja -kulud	27	736	1 192
Kokku finantstulud ja -kulud		721	469
Kahjum enne maksustamist		(519)	(674)
Tulumaks	8	(1)	0
Aruandeaasta puhaskahjum		(520)	(674)
Sealhulgas:			
emaettevõtte omanike osa puhaskahjumist		(446)	(556)
vähemusomanike osa puhaskahjumist		(74)	(118)

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

tuhandetes eurodes	Lisa	2012	2011
Aruandeaasta puhaskahjum		(520)	(674)
Muu koondkasum			
Realiseerimata kursivahed		2	8
Aruandeaasta koondkahjum		(518)	(666)
Sealhulgas:			
emaettevõtte omanike osa koondkahjumist		(445)	(551)
vähemusomanike osa koondkahjumist		(73)	(115)

Konsolideeritud bilanss

tuhandetes eurodes

VARAD	Lisa nr.	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010 korregeeritud
Käibevara				
Raha		1 664	981	3 814
Lühiajalised finantsinvesteeringud	3	389	375	372
Nõuded ja ettemaksed				
Nõuded ostjate vastu		3 780	1 962	466
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	15	43	19	50
Muud lühiajalised nõuded	4	487	849	564
Ettemaksed teenuste eest		326	95	57
Kokku nõuded ja ettemaksed		4 636	2 925	1 137
Varud	6	8 019	8 021	8 222
Müügiootel põhivara	13	895	0	0
Käibevara kokku		15 603	12 302	13 545
Põhivara				
Pikaajalised finantsinvesteeringud				
Sidusettevõtjate aktsiad või osad	9	2 959	2 368	2 192
Muud aktsiad ja väärtpaberid	7	300	456	460
Pikaajalised nõuded	7	10 121	10 402	10 749
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	7	13 380	13 226	13 401
Kinnisvarainvesteeringud	12	7 754	9 643	13 568
Materiaalne põhivara	14	14	12	60
Immateriaalne põhivara	14	13	20	5
Pikaajalised ettemaksed varude eest	6	1 286	2 354	2 297
Põhivara kokku		22 447	25 255	29 330
VARAD KOKKU		38 050	37 557	42 875

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL**31.12.2012 31.12.2011 31.12.2010**
korrigeeritud**Kohustused****Lühiajalised kohustused**

Laenukohustused	16	5 623	1 797	2 036
Võlad ja ettemaksed				
Võlad tarnijatele		3 199	1 630	495
Võlad töövõtjatele		50	48	36
Maksuvõlad	15	126	389	354
Muud võlad	19	2 244	660	987
Saadud ettemaksed		949	606	18
Kokku võlad ja ettemaksed		6 568	3 333	1 892
Lühiajalised eraldised	29	120	170	543
Lühiajalised kohustused kokku		12 311	5 300	4 469

Pikaajalised kohustused

Pikaajalised laenukohustused	16	13 272	18 894	23 754
Muud pikaajalised võlad	20	132	92	219
Pikaajalised eraldised	29	31	65	177
Pikaajalised kohustused kokku		13 435	19 051	24 150
Kohustused kokku		25 746	24 352	28 619

Omakapital

Vähemususalus		3 823	3 975	3 997
Emaettevõtte osanikele kuuluv omakapital				
Osakapital nimiväärtuses	22	3	3	3
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		8 923	9 779	9 162
Aruandeaasta koondkasum (-kahjum)		(445)	(551)	1 094
Emaettevõtte osanikele kuuluv omakapital kokku		8 481	9 231	10 259
Omakapital kokku		12 304	13 206	14 256

**KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL
KOKKU****38 050 37 557 42 875**

Konsolideeritud rahavoogude aruanne (kaudsel meetodil)

tuhandetes eurodes	Lisa nr.	2012	2011
Rahavood äritegevusest			
Ärikahjum		(1 240)	(1 143)
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum	12;14	92	218
Vara väärtuse muutus	12	1 290	1 142
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		(1 029)	(1 693)
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		3 484	3 655
Varude muutus		1	311
Makstud intressid		(886)	(1 126)
Makstud tulumaks		(1)	(172)
Saadud kapitalirendi maksed	17	471	301
Saadud kapitalirendi intressid	17	298	458
Kokku rahavood äritegevusest		2 480	1 951
Rahavood investeerimistegevusest			
Põhivara soetus	14	(14)	(29)
Kinnisvarainvesteeringute soetus	12	(369)	0
Materiaalse põhivara müük		0	3
Tütarettevõtte aktsiate optsioonide realiseerimine	8	(19)	0
Muude finantsinvesteeringute soetus		0	(23)
Muude finantsinvesteeringute müük		117	0
Antud laenud	10	(169)	(13)
Saadud dividendid	9	200	394
Saadud intressid		637	659
Kokku rahavood investeerimistegevusest		383	991
Rahavood finantseerimistegevusest			
Vähemusosanike sissemakse tütarettevõtte osakapitali		1	0
Tütarettevõtte aktsiakapitali vähendamisel makstud vähemusosanikule		(2)	0
Saadud laenud		220	0
Saadud laenude tagasimaksed		(2 017)	(5 280)
Makstud dividendid	23	(382)	(495)
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		(2 180)	(5 775)
Rahavood kokku		683	(2 833)
Raha ja raha ekvivalentide muutus		683	(2 833)
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		981	3 814
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		1 664	981

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

tuhandetes eurodes	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital				Vähe mus- osalus	Kokku
	Osa- kapital	Real-ta kursi- vahed	Jaota- mata kasum	Kokku		
Saldo 31.12.2010	3	(3)	9 827	9 827	4 429	14 256
Tütarettevõtte omakapitali kajastamise viga	0	3	(3)	0	0	0
Jaotamata kasumi ümber jagamine	0	0	432	432	(432)	0
Korrigeeritud saldo 31.12.2010	3	0	10 256	10 259	3 997	14 256
Aruandeperioodi koondkahjum	0	0	(551)	(551)	(115)	(666)
Välja kuulutatud dividendid	0	0	(337)	(337)	(158)	(495)
Muutused tütarettevõtte omakapitalis ja osaluses	0	0	(140)	(140)	251	111
Saldo 31.12.2011	3	0	9 228	9 231	3 975	13 206
Aruandeperioodi koondkahjum	0	0	(445)	(445)	(73)	(518)
Välja kuulutatud dividendid	0	0	(302)	(302)	(80)	(382)
Muutused tütarettevõtte omakapitalis	0	0	(3)	(3)	1	(2)
Saldo 31.12.2012	3	0	8 478	8 481	3 823	12 304

Täpsem informatsioon osakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on toodud lisades 1, 22 ja 23.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

OÜ Oma Grupp 2012. 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.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes eurodes.

OÜ Oma Grupp kontserni koosseisu kuuluvad AS Oma Ehitaja (osalus 67%), OÜ Regeen (osalus 67%) ja FCM Grupi AS (osalus 60%) koos oma tütaretevõtetega.

AS Oma Ehitaja kontserni kuuluvad järgmised ettevõtted: OÜ Breve Consult (osalus 100%), OÜ Myyr (osalus 100%) ja SIA Brigmond (osalus 100%).

OÜ Regeen kontserni kuulub OÜ Voorepuu (osalus 67%).

FCM Grupi AS kontserni kuuluvad järgmised ettevõtted: AS Epona (osalus 100%), OÜ Steniard (osalus 100%) ja OÜ Niidupapi (osalus 100%, ettevõtte likvideeritud 29.05.2014).

Vigade korrigeerimine

Konsolideeritud aruande koostamisel avastati viga konsolideeritud kasumi jaotuses vähemusosaluse ja emaettevõtte omanikele kuuluva osaluse vahel ning lisaks oli omakapitali hulgast elimineerimata tütaretevõtte realiseerimata kursivahe. Tulenevalt juhendi RTJ 1 nõuetest on eelmise perioodi algsaldosid mõjutava vea parandamisel esitatud lisaks eelmise perioodi lõppbilansile ka eelmise perioodi algbilanss lähtudes korrigeeritud andmetest.

Mõju konsolideeritud bilansile seisuga 31.12.2010	Saldo 2011.a. aastaaruandes	Muudatuse mõju	Muudetud saldo 2012.a. aastaaruandes
Realiseerimata kursivahe			
Tütaretevõtte realiseerimata kursivahe elimineerimine	(3)	3	0
Emaettevõtte jaotamata kasumi korrigeerimine tütaretevõtte realiseerimata kursivahega	9 827	(3)	9 824
	Muudetud saldo	Muudatuse mõju	Korrigeeritud saldo 2012.a. aastaaruandes
Jaotamata kasum			
Emaettevõtte jaotamata kasum	9 824	432	10 256
Vähemusosalus	4 429	(432)	3 997

**Mõju konsolideeritud bilansile seisuga
31.12.2011**

	Saldo 2011.a. aastaaruandes	Muudatuse mõju	Korrigeeritud saldo 2012.a. aastaaruandes
Jaotamata kasum			
Emaettevõtte jaotamata kasum	8 751		
2010 muudatuse mõju	432		
Kokku emaettevõtte	9 183	45	9 228
Vähemusosalus	4 450		
2010 muudatuse mõju	(432)		
Kokku vähemusosalus	4 018	(43)	3 975

Emaettevõtte aruande koostamisel avastati viga tütarettevõtete soetusmaksumuse ja jaotamata kasumi kajastamisel.

**Mõju konsolideerimata bilansile seisuga
31.12.2011**

	Saldo 2011.a. aastaaruandes	Muudatuse mõju	Korrigeeritud saldo 2012.a. aastaaruandes
Tütarettevõtjate aktsiad või osad	1 341	74	1 415
Jaotamata kasum	5 352	74	5 426

Konsolideerimise põhimõtted

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emaettevõtja kontrolli all olevate tütarettevõtjate (välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud tütarettevõtjad) finantsnäitajad. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Vähemusosa emaettevõtja kontrolli all olevate ettevõtjate tulemuses ja omakapitalis on konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eraldi emaettevõtte omanikele kuuluvast omakapitalist ning konsolideeritud kasumiaruandes eraldi kirjel.

2012. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad OÜ Oma Grupp (emaettevõtja) ning tema tütarettevõtjate AS Oma Ehitaja, OÜ Regeen (08.10.2012-31.12.2012) ja FCM Grupi AS finantsnäitajad. Kõik OÜ Oma Grupp tütarettevõtted on koostanud aruandeperioodi kohta konsolideeritud aastaaruande.

Vajadusel on tütarettevõtete arvestuspõhimõtteid muudetud vastavaks kontserni arvestuspõhimõtetele.

Konsolideeritud aastaaruande lisades esitatud Emaettevõtte konsolideerimata aruanded

Vastavalt Eesti 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).

Tütarettevõtjad

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

Kui emaettevõtja omandas või loovutas perioodi jooksul ettevõtja üle kontrolli, on vastav tütar-ettevõtja konsolideeritud alates selle omandamise kuupäevast kuni müügikuupäevani.

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

Ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel toimunud äriühendusi kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil, mille kohaselt kajastatakse omandatud osalus teises ettevõttes omandatud netovara bilansilises väärtuses (st. nagu omandatud varad ja kohustused olid kajastatud omandatud ettevõtte bilansis) ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara bilansilise väärtuse vahe kajastatakse omandava ettevõtte omakapitali vähenemise või suurenemisenä.

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), omandamisel tekkinud firmaväärtuse võimalike allahindlustega ning omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega.

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

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava sidusettevõtja kahjumis on võrdne või ületab sidusettevõtte bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui ettevõtte 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“.

Tütar- ja sidusettevõtjate puhul, mis juba soetamishetkel vastavad müügiotel põhivara kriteeriumitele (st. väga tõenäoliselt müüakse 12 kuu jooksul alates soetamishetkest), kajastatakse omandatud tüarettevõtjate varad konsolideeritud bilansis eraldi kirjel „Müügiotel põhivarad” ning kohustused eraldi kirjel „Müügiotel põhivaradega seotud kohustused” (mõõdetuna kas nende õiglases väärtuses, millest on maha arvatud müügikulutused, või bilansilises väärtuses, olenevalt kumb on madalam); omandatud sidusettevõtjad kajastatakse kas nende õiglases väärtuses, millest on maha arvatud müügikulutused, või bilansilises väärtuses, olenevalt kumb on madalam.

Finantsinvesteeringud

Investeeringud võlakirjadesse

Lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud võlakirjadesse kajastatakse õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande. või korrigeeritud soetusmaksumuses juhul, kui kontsern kavatseb neid hoida lunastustähtajani. Finantsinvesteeringud võlakirjadesse, mida kontsern ei kavatse hoida lunastustähtajani või mille puhul kontsern ei ole soetamishetkel kindel, kas ta kavatseb neid hoida lunastustähtajani, kajastatakse õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande.

Investeeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (v.a. osalused tütar- ja sidusettevõtetes) kajastatakse õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mis ei ole avalikult kaubeldavad ja mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuse meetodil (s.t. soetusmaksumus miinus võimalikud 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 nüüdiseväärtuseni (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 rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (va. arvelduskrediit) pankades ja kergesti realiseeritavaid väärtpabereid.

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtjate vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Vajadust allahindluseks hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest.

Varud

Varudena kajastatakse edasimüümise eesmärgil soetatud varad (kinnistud) ning kulutused pooleli olevatele kinnisvaraarenduse projektidele, mida kontserni ettevõtted ise ehitavad 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 191 euro.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalse põhivarana on bilansis kajastatud maa, hooned ja muud pikaajalise kasutuseaga varad jääkväärtuses, mis koosneb soetusmaksumusest, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

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.

Piiramatu 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 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

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.

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 amortiseeritakse üldjuhul 3–5 aasta jooksul, kasutades lineaarset arvestusmeetodit. Muudel juhtudel, kui summa on ebaoluline, kajastatakse 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.

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

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema

soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses või soetusmaksumuses miinus akumulieeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest.

Õiglase väärtuse meetodil kajastades kasutatakse diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjel "Muud äritulud"/"Muud ärikulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

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

Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel arvestatakse amortisatsiooni lineaarsel meetodil. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu 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. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäärade vahemik on 3-10% aastas.

Hilisemad kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektil vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Varade väärtuse langus

Piiramatu kasuliku elueaga vara (nii materiaalne põhivara (maa) kui immateriaalne põhivara (firmaväärtus)) ei amortiseerita vaid kontrollitakse kord aastas vara väärtuse langust, võrreldes vara bilansilist maksumust kaetava väärtusega.

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 maha 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.

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 seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kontsern kui rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas (võrdub saadaolevate rendimaksete nüüdisväärtusega, pluss renditava vara garanteerimata jääkväärtus rendiperioodi lõpuks). Rentnikult saadavad rendimaksed jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks. Finantstulu jagatakse rendiperioodile arvestusega, et rendileandja tulususe määr on igal ajahetkel kapitalirendi netoinvesteeringu jäägi suhtes sama. Rendilepingute sõlmimisega kaasnevad esmased otsekulutused (komisjonitasud ja notaritasud), mis jäävad rendileandja kanda, võetakse arvesse rendi sisemise intressimäära ja kapitalirendinõude arvestusel ning kajastatakse tulu vähendusena rendiperioodi jooksul.

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. Kapitalirendi tingimustel soetatud põhivara amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustused

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

Lühiajaliste finantskohustuste korregeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korregeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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 osapoolle.

Garantiieraldis

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

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

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 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 arvestusvaluuta euro (emaettevõtte ja tütarettevõtete arvestusvaluuta on euro). Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa keskpanka 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 kinnisvarainvesteeringud; bioloogilised varad; lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglase väärtus on usaldusväärselt hinnatav), hinnatakse ümber arvestusvaluutasse, võttes aluseks Euroopa Keskpanka 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 Keskpanka 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 keskpanka kursi alusel;
- (b) tulud ja kulud, muud omakapitali muutused ning rahavood hinnatakse ümber perioodi kaalutud keskmise 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.

Tulude arvestus

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel. Intrassitulu arvestatakse kasutades efektiivset intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intrassitulu kassapõhiselt. Dividenditulu arvestatakse hetkest, kui ettevõttel tekib dividendi nõudeõigus.

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 "Muud võlad" 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 "Muud lühiajalised nõuded" 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 omama reservkapitali, mille suurus on vähemalt 1/10 osakapitalist. Reservi moodustamiseks tuleb igal aastal kuni reservi täitumiseni kanda reservi 1/20 puhaskasumist. Reservist ei ole lubatud teha väljamakseid osanikele, reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks.

Seotud osapooled

OÜ Oma Grupp aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (sh emaettevõtte omanikud);
- tütar- ja sidusettevõtteid;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda; eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid

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. Juhtkonna hinnangul ei ole kontsernil olulisi krediidiriske.

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: Eestis eurodes ja Lätis lätides. 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 31.12.2012 oli kontserni lühiajaliste kohustuste kattekordaja (current ratio) 1,3 (31.12.2011: 2,3). Täiendavalt lühiajalistele käibevahenditele kasutab kontsern rahavoogude paremaks juhtimiseks ning likviidsuse tagamiseks krediitiasutustelt võetud käibekrediite.

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

Väärtpaberite grupp	31.12.2012	31.12.2011
Aktsiad raamatupidamislikus väärtuses	37	2
Investeeringud õiglasel väärtuses	352	373
Lühiajalised finantsinvesteeringud kokku	389	375

Lisa 4 Muud lühiajalised nõuded

	31.12.2012	31.12.2011
Kapitalirendi nõue (Lisa 17)	437	471
Nõuded muudele seotud ettevõtetele (Lisa 21)	0	8
Ehitustööde arvestuslik nõue (Lisa 5)	7	144
Muud nõuded	43	226
Muud lühiajalised nõuded kokku	487	849

Lisa 5 Töös olevad ehituslepingud

	31.12.2012	31.12.2011
Ehituskulud ja neile vastav arvestuslik kasumi osa	26 251	19 592
Tellijatele esitatud vahearved	(28 188)	(18 955)
Eelmise perioodi mõju	(216)	(853)
Kokku	(2 153)	(216)
sh ehitustööde arvestuslik nõue tellijatele (Lisa 4)	7	144
sh ehitustööde arvestuslik tellijate ettemaks (Lisa 19)	(2 160)	(360)

Lisa 6 Varud

	31.12.2012	31.12.2011
Lõpetamata ehitus	5 547	5 185
Valmistoodang	466	737
Müügiks ostetud kaubad	2 006	2 006
Varud kokku	8 019	8 021

Olulises mahus on varude gruppides „Valmistoodang” ja „Lõpetamata ehitus” kajastatud varad panditud ettevõtte poolt võetud laenude tagamiseks (vt Lisa 28). Pandiga koormamata varude bilansiline väärtus on 770 tuh eurot (31.12.2011: 504 tuh eurot).

Varude hulgas, kirjel „Müügiks ostetud kaubad“ on kajastatud looduskaitsealade piirangutega alal asuv kinnistu. Looduskaitsealadel asuvatele kinnistutele kehtivad ranged ehituspiirangud ning nende kasutamine arendustegevuseks normaalingimustel võimalik ei ole. Vastavalt Looduskaitseadusele 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 Looduskaitseadusele 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. Juhtkonna käsutuses olevate erinevate kinnisvarabüroode poolt koostatud hinnangute alusel katab kinnistu väärtus tema bilansilise väärtuse.

Bilansis real „Pikaajalised ettemaksed varude eest“ (saldo seisuga 31.12.2012.a. 1 286 tuh eurot ja seisuga 31.12.2011.a. 2 354 tuh eurot) on kajastatud Riias asuva kinnistu erastamiseks, arendamiseks ja ehitustegevuse alustamiseks tehtud kapitaliseeritud kulutused. Erastamise eest tasutatakse järelmaksuga 10 aasta jooksul aastani 2021.

Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud

	31.12.2012	31.12.2011
Sidusettevõtjate aktsiad või osad (Lisa 9)	2 959	2 368
Pikaajalised nõuded, sealhulgas:	10 121	10 402
<i>Pikaajalised nõuded sidusettevõtjate vastu (Lisa 11)</i>	1 989	1 962
<i>Pikaajalised kapitalirendi nõuded (Lisa 17)</i>	7 273	7 709
<i>Muud pikaajalised nõuded (Lisa 10)</i>	859	731
Muud aktsiad ja väärtpaberid, sealhulgas:	300	456
<i>Võlakirjad</i>	0	56
<i>Muud aktsiad ja osad</i>	300	400
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku	13 380	13 226

Põhivara koosseisus on kajastatud OÜ Vladaja võlakirjad, 2011. aastal omandati täiendavalt võlakirju soetusmaksumuses 2 tuh eurot. Võlakirjade lunastuspäev oli 30.09.2012. Seisuga 31.12.2012 on võlakirjad kajastatud väärtuses 0 eurot, sest võlakirju haldava Gild Arbitrage Riskikapitalifondi osas on alustatud likvideerimismenetlust. Seisuga 31.12.2011 olid võlakirjad kajastatud õiglases väärtuses emitendi juhatuse hinnangu kohaselt summas 56 tuh eurot. Võlakirjade ümberhindluse kulu summas 56 tuh eurot (2011: 7 tuh eurot) sisaldub kasumiaruande kirjel „Muud finantstulud ja –kulud”.

Real „Muud aktsiad ja osad” on kajastatud AS Pihlamaa aktsiad (osalus 15%). Aktsiate soetusmaksumus on 400 tuh eurot, 2012. aastal on aktsiad hinnatud alla summas 100 tuh eurot väärtusele 300 tuh eurot lähtudes 2013. aastal toimunud aktsiate võõrandamise tehingust.

Lisa 8 Tütarettevõtjate aktsiad või osad

2012. aastal omas OÜ Oma Grupp osalust järgmistes tütarettevõtjates:

Tütarettevõtte	Asukohamaa	Tegevusala	Osalus	Osalus
			31.12.2012	31.12.2011
FCM Grupi AS	Eesti	Investeerimine	60%	60%
AS Oma Ehitaja	Eesti	Ehitus ja kinnisvaraarendus	67%	67%
OÜ Regeen	Eesti	Investeerimine	67%	-

AS Oma Ehitaja kontserni kuuluvad järgmised ettevõtted: OÜ Breve Consult (osalus 100%), OÜ Myyr (osalus 100%) ja SIA Brigmond (osalus 100%).

OÜ Regeen kontserni kuulub OÜ Voorepuu (osalus 67%).

FCM Grupi AS kontserni kuuluvad järgmised ettevõtted: AS Epona (osalus 100%), OÜ Steniard (osalus 100%) ja OÜ Niidupapi (osalus 100%, ettevõtte likvideeritud 29.05.2014).

FCM Grupi AS aktsiakapital seisuga 31.12.2012 on 61 724 eurot, mis koosneb 102 874-st aktsiast nimiväärtusega 0.60 eurot. Seisuga 31.12.2011 oli aktsiakapital 65 748 eurot, mis koosnes 102 874-st aktsiast nimiväärtusega 0.64 eurot. Ettevõtte aktsiakapitali ümber konverteerimisega eurodesse, mis registreeriti Äriregistris jaanuaris 2012, kaasnes aktsiakapitali vähendamine summas 4 024 eurot ja ettevõtte tulumaks summas 1 070 eurot.

2011. aastal toimunud AS Oma Ehitaja aktsiakapitali suurendamise käigus emiteeriti 9 uut lihtaktsiat nimiväärtusega 63.91 eurot ja väljalaskehinnaga 766 639.78 eurot. OÜ Oma Grupp tasus suunatud emissiooni eest täies ulatuses mitterahalise sissemaksega laenukohustuse tasaarvestamise teel.

2011. aastal müüs OÜ Oma Grupp 60 AS Oma Ehitaja aktsiat nimiväärtuses hinnaga 4 tuh eurot, aktsiate eest on täies ulatuses tasutud. Nimetatud aktsiate müügiga kaasnes aktsiate soetusmaksumuse kulu summas 109 tuh eurot. 2011. aastal lõpetati AS Oma Ehitaja vähemusaktsionäridega aktsiaoptsioonid, tehinguga kaasnes kulu summas 59 tuh eurot. Kõik summad on kajastatud kasumiaruande kirjel „Finantstulud ja –kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt“. 2012. aastal tasuti aktsiaoptsioonide lõpetamise kokkuleppe alusel vähemusaktsionäridele summa 19

tuh eurot, võlg vähemusaktsionäridele seoses aktsiaoptsioonide lõpetamise kokkuleppega on summas 39 tuhat eurot (31.12.2011: 58 tuhat eurot) (vt Lisa 19).

2011. aastal vähendati AS Oma Ehitaja aktsiakapitali summas 6 391.16 eurot kustutades aktsiaseltsile kuulunud 100 omaaktsiat nimiväärtusega 63.91 eurot. Omaaktsiate kustutamisega ettevõtte omakapital ei muutunud.

Seoses AS Oma Ehitaja aktsiakapitali suurendamisega ja emaettevõtte osaluse muutusega suurenes 2011. aastal vähemusosalusele kuuluv osa omakapitalist summas 293 tuhat eurot ning emaettevõtte eelmiste perioodide kahjum suurenes 183 tuhat eurot.

08. oktoobril 2012 omandas OÜ Oma Grupp 67% asutatud OÜ Regeen osast soetusmaksumusega 1 675 eurot.

Vt. Lisa 31 Konsolideerimata finantsaruanded/ Omakapitali muutuste aruanne

Lisa 9 Sidusettevõtjate aktsiad või osad

OÜ Oma Grupp sidusettevõtete aktsiad või osasid ei oma, tütarettevõtete omanduses olevad osalused on toodud allpool.

AS Oma Ehitaja omab osalust järgmistes sidusettevõtetes:

Asukoht	OÜ Pool ja Pool	OÜ Hyper-ficarius	KOKKU
	Eesti	Eesti	
	Kinnisvara-arendus	Kinnisvara-arendus	
Põhitegevusala			
Seisuga 31.12.2010			
Osaluse %	50	27	
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis	1	16	17
Firmaväärtus	3	0	3
Osaluse bilansiline väärtus	4	16	20
Seisuga 31.12.2011			
Firmaväärtus	3	0	3
Osaluse bilansiline väärtus	4	16	20
Seisuga 31.12.2012			
Osaluse %	50	27	
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis	1	16	17
Firmaväärtus	3	0	3
Osaluse bilansiline väärtus	4	16	20

FCM Grupi AS omab osalust järgmistes sidusettevõtetes:

Asukoht	AS Papiniidu Projekt	AS Parston Capital	AS Haapsalu Kuurort	KOKKU
	Eesti	Eesti	Eesti	
Põhitegevusala	Kinnisvara rendile andmine	Kinnisvara-arendus	Taastusravi	
Osaluse % 31.12.2010	50	50	48	-
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis 31.12.2010	1 682	0	490	2 172
Osaluse bilansiline väärtus 31.12.2010	1 682		490	2 172

	AS Papiniidu Projekt	AS Parston Capital	AS Haapsalu Kuurort	KOKKU
Saadud dividendid	(250)	0	(144)	(394)
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum	458	0	112	570
Osaluse % 31.12.2011	50	50	48	-
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis 31.12.2011	1 890	0	458	2 348
Osaluse bilansiline väärtus 31.12.2011	1 890	0	458	2 348
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum	669	0	122	791
Saadud dividendid	(200)	0	0	(200)
Osaluse % 31.12.2012	50	50	48	-
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis 31.12.2012	2 359	0	580	2 939
Osaluse bilansiline väärtus 31.12.2012	2 359	0	580	2 939

Lisa 10 Muud pikaajalised nõuded

	31.12.2012	31.12.2011
Laenunõuded	859	731
Pikaajalised nõuded kokku	859	731

Muude pikaajaliste laenunõuete koosseisus on seisuga 31.12.2012 nõue summas 711 tuh eurot (31.12.2011: 542 tuh eurot). Laen on antud kinnisvaraprojekti arendamiseks Lätis. Laenu tagastamise tähtaeg on veebruaris 2014. Laenu alusvaluuta on euro, intress fikseeritud 6% aastas. 2012. aastal anti antud laenulepingu raames täiendavat laenu summas 169 tuh eurot (2011: 13 tuh eurot). 2012. aastal moodustas laenult arvutatud intressi summa 35 tuh eurot (2011: 32 tuh eurot). Intressinõue seisuga 31.12.2012 kogusummas 185 tuh eurot (31.12.2011: 149 tuh eurot) on alla hinnatud väärtusele 0 eurot, kuna laekumine järgmisel majandusaastal ei ole reaalne. Laenu põhiosa nõue alla hindamist ei pea juhatuse vajalikuks, sest vara kaetava väärtuse test näitab ettevõtte võimet tulevikus nõue rahuldada.

Eestis asuva kinnisvaraobjekti arendamiseks väljastatud laen summas 189 tuh eurot on 2012. aastal alla hinnatud summas 41 tuh eurot väärtusele 148 tuh eurot seoses 2013. aastal toimunud laenunõude võõrandamisega. Seisuga 31.12.2011 oli laen kajastatud summas 189 tuh eurot. Väljastatud laenu intressimäär on 6% aastas. Laen on väljastatud tähtajatult (seotud laenusaja pangalaenuga). Laenu alusvaluuta on euro.

Lisa 11 Nõuded sidusettevõtjate vastu

	31.12.2012	31.12.2011
Pikaajalised nõuded		
Laenunõuded	1 849	1 849
Intressinõuded	115	83
Nõuded teenuste eest	25	30
Nõuded sidusettevõtjate vastu kokku (Lisa 7)	1 989	1 962

2012. aastal arvestati laenudelt intressitulu summas 264 tuh eurot (2011: 265 tuh eurot), mis on kajastatud kasumiaruande real „Muud finantstulud ja –kulud”. 2012. aastal tasuti intresse summas 232 tuh eurot (2011: 233 tuh eurot).

Väljastatud laenude intressimäär on vahemikus 5-15% aastas, pikaajaliste laenude alusvaluuta on euro.

Lisa 12 Kinnisvarainvesteeringud

Soetusmaksumuse meetodil kajastatavad kinnisvarainvesteeringud:

Saldo seisuga 31.12.2010	
Soetusmaksumus	6 089
Akumuleeritud kulum	(1 943)
Jääkmaksumus	4 146
Muutused äriühenduste kaudu soetusmaksumuses	(3 996)
Muutused äriühenduste kaudu kulumis	1 476
Arvestatud kulum 2011	(193)
Ümber klassifitseerimine varude hulka	(70)
Saldo seisuga 31.12.2011	
Soetusmaksumus	2 023
Akumuleeritud kulum	(660)
Jääkmaksumus	1 363
Muutused soetusmaksumuses seoses ümberklassifitseerimisega müügiotel põhivaraks	(1 567)
Muutused soetusmaksumuses seoses allahindlusega ümberklassifitseerimisel (Lisa 13)	(81)
Arvestatud kulum 2012	(73)
Soetatud kinnisvarainvesteering	369
Muutused kulumis seoses ümberklassifitseerimisega müügiotel põhivaraks	672
Saldo seisuga 31.12.2012	
Soetusmaksumus	744
Akumuleeritud kulum	(61)
Jääkmaksumus	683

Õiglase väärtuse meetodil kajastatavate kinnisvarainvesteeringute väärtused:

Saldo 31.12.2010	9 422
Kahjum õiglase väärtuse muutusest	(1 142)
Saldo 31.12.2011	8 280
Kahjum õiglase väärtuse muutusest	(1 209)
Saldo 31.12.2012	7 071

2012. aastal saadi renditulu kinnisvarainvesteeringutest 1 419 tuh eurot (2011: 1 604 tuh eurot). Otseselt kinnisvarainvesteeringute haldamisega kaasnevad kulud olid 17 tuh eurot (2011: 34 tuh eurot).

Kahjum õiglase väärtuse muutusest on kajastatud kasumiaruande real „Muud ärikulud“.

Muud äritulud:

	2012	2011
Saadud trahvid	0	16
Muud äritulud	11	11
Muud äritulud kokku	11	27

Muud ärikulud:

	2012	2011
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	1 209	1 142
Vara väärtuse langus (<i>Lisa 13</i>)	81	0
Muud ärikulud	3	3
Muud ärikulud kokku	1 293	1 145

Lisa 13 Müügiotel põhivara

Müügiotel põhivaraks on kinnisvarainvesteeringute kirjelt ümber klassifitseeritud kontserni ettevõttele OÜ Niidupapi kuuluv hoonestusõigus, mis võõrandati veebruaris 2013. Võõrandamise tulemusena puudub ettevõttel majandustegevus ja ettevõtte on likvideeritud 29.05.2014. Seisuga 31.12.2012 on põhivara soetusmaksumust hinnatud alla summas 81 tuh eurot lähtudes bilansipäevajärgsest müügihinnast. Müügiotel põhivara bilansiline maksumus seisuga 31.12.2012.a. moodustas 895 tuh eurot.

Lisa 14 Materiaalne ja immateriaalne põhivara

	Materiaalne põhivara	Immateriaalne põhivara	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2010			
Soetusmaksumus	179	75	254
Akumuleeritud kulum	(159)	(70)	(229)
Jääkmaksumus	20	5	25
2011. a toimunud muutused			
Soetamine	12	23	35
Müük ja mahakandmine	(8)	0	(8)
Arvestatud kulum	(17)	(8)	(25)
Muutused kulumis seoses müügi- ja mahakandmisega	5	0	5
Saldo seisuga 31.12.2011			
Soetusmaksumus	183	98	281
Akumuleeritud kulum	(171)	(78)	(249)
Jääkmaksumus	12	20	32
2012. a toimunud muutused			
Soetamine	11	3	14
Kulum	(9)	(10)	(19)
Saldo seisuga 31.12.2012			
Soetusmaksumus	194	101	295
Akumuleeritud kulum	(180)	(88)	(268)
Jääkmaksumus	14	13	27

Lisa 15 Maksud

	31.12.2012		31.12.2011	
Maksuliik	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	43	67	19	329
Kinnipeetud tulumaks	0	18	0	18
Sotsiaalmaks	0	34	0	35
Muud maksud	0	7	0	7
Kokku	43	126	19	389

Lisa 16 Laenukohustused

	Saldo 31.12.2012	Tagasi maksta			Tagasimakse tähtaeg
		12 kuu jooksul	1- 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pangalaenud	18 895	5 623	10 351	2 921	2012-2039

	Saldo 31.12.2011	Tagasi maksta			Tagasimakse tähtaeg
		12 kuu jooksul	1- 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pangalaenud	20 691	1 797	15 938	2 956	2012-2039

Kontserni ettevõtted on võtnud Eesti krediitiasutusest laenu kinnistute soetamiseks ja kinnisvaraarendusprojektide finantseerimiseks. Laenude tagatiseks on seatud kinnistutele hüpoteegid laenuandja kasuks. Kõikide pangalaenude alusvaluuta on euro. Lepingute intressimäärad on seotud 6 kuu Euriboriga, millele lisandub marginaal kuni 4,2 protsenti.

Tütarettevõttel oli kasutada arvelduskrediidi limiit summas 959 tuh eurot (31.12.2011: sama). Seisuga 31.12.2012 arvelduskrediiti kasutuses ei olnud (31.12.2011: sama). Arvelduskrediidi tagatiseks on seatud kommertsipant ettevõtte varadele.

Laenude ja arvelduskrediidi tagatiste detailsem informatsioon on toodud lisas 28.

Lisa 17 Kapitalirent

Ettevõtte kui rendileandja

Kontserni tütarettevõtte on andnud talle kuuluva hoonestusõiguse koos selle oluliseks osaks oleva hoonega kasutusvaldusse. Vastavalt lepingu tingimustele on käsitletud tehingut kui kapitalirenti.

	31.12.2012	31.12.2011
Kapitalirendi nõuded kokku	7 710	8 180
sh makseperiood alla 1 aasta	437	471
sh makseperiood 1-5 aastat	1 920	1 850
sh makseperiood üle 5 aasta	5 353	5 859

Kapitalirendi nõuete kohta on informatsioon toodud lisades 4 ja 7.

Lepingu lõpptähtaeg on aastal 2026, lepingu lõppedes on kapitalirendile antud hoone jääkväärtus 0, hoone muutub kinnistu oluliseks osaks ning omand läheb kinnistu omanikule üle ilma täiendavat kompensatsiooni maksmata.

Lepingu valuuta on euro. Leping on muutuva intressiga sõltuvalt 6 kuu Euribori muutumisest, praegu on fikseeritud kasutusvalduse tasu (kapitalirendi põhiosa ja intressi maksed) täiendava kokkuleppe alusel aastani 2015.

2012. aastal saadi kapitalirendi põhiosa tagasimakseid summas 471 tuh eurot (2011: 301 tuh eurot) ning intresse saadi summas 298 tuh eurot (2011: 458 tuh eurot).

Lisa 18 Kasutusrent

Kontserni tütarettevõttel on büroopinna kasutusrendi leping kehtivusega kuni detsember 2013. 2012. aastal tasuti kasutusrendi makseid 64 tuh eurot (2011: sama). Vastavalt lepingule saavad mõlemad osapooled lepingu ennetähtaegselt lõpetada 6-kuulise etteteatamistähtajaga (mittekatkestatava lepinguperioodi maksed on summas 32 tuh eurot).

Kontsern on võtnud kasutusrendile sõiduaudod. 2012. aastal tasuti kasutusrendi makseid 115 tuh eurot (2011: 141 tuh eurot).

2013. aastal tuleb sõiduaudode kasutusrendi makseid tasuda 93 tuh eurot ja aastatel 2014-2016 130 tuh eurot. 2011. aastal oli kasutusrendi makseid perioodiks 2012 summas 108 tuh eurot ja perioodiks 2013-2016 summas 196 tuh eurot.

Lisa 19 Muud võlad

	31.12.2012	31.12.2011
Intressivõlad	26	27
<i>Sh. Intressivõlad omanikele (Lisa 21)</i>	9	9
Võlad sidusettevõtetele (Lisa 21)	0	1
Ehitustööde arvestuslik ettemaks (Lisa 5)	2 160	360
Võlad muudele seotud ettevõtetele (Lisa 21)	0	149
Võlad vähemusaktsionäridele (Lisa 8)	39	58
Muud võlad	19	65
Muud võlad kokku	2 244	660

Lisa 20 Muud pikaajalised võlad

	31.12.2012	31.12.2011
Võlad hankijatele	132	92
Pikaajalised võlad kokku	132	92

Intresse mittekandvaid pikaajalisi kohustusi pole diskonteeritud, kuna diskonteerimise mõju finantstulemustele on väheolulise mõjuga.

Lisa 21 Tehingud seotud osapooltega

Kontserni ettevõtted on osutanud teenuseid (ehitusteenus, projektijuhtimine) käesoleval majandusaastal sidusettevõtetele summas 36 tuh eurot (2011: 180 tuh eurot) ning muudele seotud ettevõtetele summas 34 tuh eurot (2011: 49 tuh eurot).

Sidusettevõtelt on ostetud teenuseid summas 1 tuh eurot (2011: 1 tuh eurot).

Saldod seotud osapooltega:

	31.12.2012	31.12.2011
Muud seotud osapooled (Lisa 4)	0	8
Lühiajalised nõuded kokku	0	8
	31.12.2012	31.12.2011
Sidusettevõtjad (Lisa 11)	1 989	1 962
Muud seotud osapooled (Lisa 10)	711	542
Pikaajalised nõuded kokku	2 700	2 504

	31.12.2012	31.12.2011
Omanikud (<i>Lisa 19</i>)	48	67
Sidusettevõtjad (<i>Lisa 19</i>)	0	1
Muud seotud ettevõtted (<i>Lisa 19</i>)	0	149
Lühiajalised kohustused kokku	48	159

Tehinguid tütarettevõtte aktsiatega on käsitletud lisas 8 ja laene ning intresse lisas 11.

Lisa 22 Osakapital

Osakapital seisuga 31.12.2012 on 2 556 eurot, mis koosneb 1-st osast nimiväärtusega 2 556 eurot (sama seisuga 31.12.2011).

Kohustuslik reservkapital seisuga 31.12.2012 on 256 eurot (sama seisuga 31.12.2011).

Lisa 23 Tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31. detsember 2012 moodustas 8 478 tuh eurot (31.12.2011: 9 228 tuh eurot). Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 6 698 tuh eurot ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 1 780 tuh eurot (31.12.2011: vastavalt 7 290 ja 1 938 tuh eurot).

2012. aastal kuulutas kontserni emaettevõtte OÜ Oma Grupp osanike erakorraline üldkoosolek välja dividendid summas 302 tuh eurot (2011: 337 tuh eurot). Seisuga 31.12.2012 on kõik välja kuulutatud dividendid tasutud (31.12.2011: sama).

2012. aastal kaasnes dividendide välja kuulutamise tulumaksukulu summas 80 tuh eurot (2011: 90 tuh eurot), tulumaksukulu on vähendatud summas 80 tuh eurot (2011: 90 tuh eurot) seoses saadud maksustatud dividendide laekumisega.

2012. aastal kuulutas kontserni tütarettevõtte FCM Grupi AS aktsionäride koosolek välja dividendid summas 200 tuh eurot (2011: 394 tuh eurot). 2012. aastal maksti vähemusaktsionärile dividende summas 80 tuh eurot tasuti (2011: 158 tuh eurot tuh eurot). Seisuga 31.12.2012 on kõik välja kuulutatud dividendid tasutud (31.12.2011: sama).

2012. aastal kaasnes dividendide välja kuulutamise tulumaksukulu summas 53 tuh eurot (2011: 105 tuh eurot), tulumaksukulu on vähendatud summas 53 tuh eurot (2011: 105 tuh eurot) seoses saadud maksustatud dividendide laekumisega.

Lisa 24 Müügitulu

Müügitulu jaguneb geograafiliste piirkondade lõikes alljärgnevalt:

	2012	2011
Eesti	27 819	24 673
Läti	34	50
Müügitulu kokku	27 853	24 723

Müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes alljärgnevalt:

	2012	2011
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	26 020	19 592
Hoonestusprojektide arendus	312	3 444
Inseneritegevused ja nendega seotud tehniline nõustamine	22	13
Äri- ja muu juhtimisalane nõustamine	36	38
Ruumide rendile andmine (<i>Lisa 12</i>)	1 419	1 604
Muud tegevusalad	44	32
Müügitulu kokku	27 853	24 723

Lisa 25 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulud

	2012	2011
Allhankekulud	19 947	16 116
Materjal ja muud ostetud teenused	5 197	3 046
Muud realiseeritud toodete kulud	1 255	3 929
Kulum	73	194
Müüdnud toodangu kulud kokku	26 472	23 285

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

Lisa 26 Üldhalduskulud

	2012	2011
Üldhalduskulud	1 181	1 270
Kulum	19	25
Üldhalduskulud kokku	1 200	1 295

Üldhalduskuludes sisalduvad juhtkonna ja kontoripersonali tööjõukulud, kontori ja kantselei kulud, IT süsteemi halduskulud, õigusabi teenused, sõiduautode ülalpidamiskulud jne.

Kogu kontserni kõigi töötajate keskmine arv 2012. aastal oli 48 töötajat ning kokku arvestati töötasu kõigile töötajatele summas 1 112 tuh eurot (2011. aastal vastavalt 46 töötajat ja 1 072 tuh eurot).

Lisa 27 Muud finantstulud ja -kulud

	2012	2011
Finantsinvesteeringute müügi kahjum	(91)	0
Finantsinvesteeringute ümberhindluse kahjum	(118)	(25)
Intressitulud	945	1 217
Üldhalduskulud kokku	736	1 192

Lisa 28 Laenude tagatised ja panditud varad

31.12.2012 on saadud pangalaenude summas 18 895 tuh eurot (31.12.2011: 20 691 tuh eurot) tagatiseks seatud hüpoteegid ettevõtetele kuuluvatele hoonestusõigustele või kinnistutele. Hüpoteegiga koormatud varade bilansiline väärtus seisuga 31.12.2012 on järgmine: kinnisvarainvesteeringud 7 385 tuh eurot, varud 7 250 tuh eurot, müügiootel põhivara 895 tuh eurot ja kapitalirendi nõuded 7 710 tuh eurot (31.12.2011: vastavalt 9 643 tuh eurot; 7 424 tuh eurot ja 8 180 eurot).

Tütarettevõtte arvelduskrediidi ning garantiilepingutest tulenevate kohustuste täitmiseks on seatud kommerts pant ettevõtte varadele summas 4 410 tuh eurot (31.12.2011: sama).

Emaettevõttele kuuluvad aktsiad bilansilises väärtuses 300 tuh eurot (31.12.2011: 400 tuh eurot) on panditud pangale.

Lisa 29 Eraldised

	Garantiieraldis	Tulemustasu eraldis	KOKKU
Eraldised seisuga 31.12.2012			
Lühiajalised	19	101	120
Pikaajalised	24	7	31
Kokku	43	108	151

	Garantiieraldis	Tulemustasu eraldis	KOKKU
Eraldised seisuga 31.12.2011			
Lühiajalised	38	132	170
Pikaajalised	34	31	65
Kokku	72	163	235

Vastavalt kehtivale seadusele ja sõlmitud lepingutele annab kontserni tütarettevõtte AS Oma Ehitaja valminud ehitistele üldjuhul 2-aastase garantii, mille raames ta on kohustatud omal kulul parandama ilmnenuv vea 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 30 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 kontserni tütarettevõtte kohustuste tagamiseks on tellijatele antud järgmised pangagarantiid:

	31.12.2012	31.12.2011
Ettemaksu garantii	390	866
Teostusgarantii	3 079	3 388
Pakkumise garantii	130	410
Garantiiperioodi garantii	836	935
Maksegarantii	33	33
Kokku	4 468	5 632

Lisa 31 Konsolideerimata finantsaruanded

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

Kasumiaruanne

tuhandetes eurodes

	Lisa nr.	2012	2011
Müügitulu		26	47
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu		(11)	(32)
Brutokasum		15	15
Üldhalduskulud		(19)	(23)
Ärikahjum		(4)	(8)
Finantstulud ja - kulud			
Finantstulud tütaretevõtete osadelt ja aktsiatelt		120	70
Intressikulud		(5)	(6)
Muud finantstulud		47	331
Kokku finantstulud ja - kulud		162	395
Kasum enne maksustamist		158	387
Aruandeaasta puhaskasum		158	387

Bilanss

tuhandetes eurodes

VARAD

	Lisa nr.	31.12.2012	31.12.2011
Käibevara			
Raha ja pangakontod		464	186
Aktsiad ja muud väärtpaberid		388	373
Mitmesugused nõuded			
Nõuded tütarettevõttele		425	878
Muud lühiajalised nõuded		13	101
Mitmesugused nõuded kokku		438	979
Varud		366	109
Ettemaksed varude eest		0	93
Käibevara kokku		1 656	1 740
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Tütarettevõtjate aktsiad või osad		1 415	1 415
Muud aktsiad ja väärtpaberid	7	300	400
Pikaajalised nõuded tütarettevõtjate vastu		1 702	1 702
Mitmesugused pikaajalised nõuded		148	189
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud		3 565	3 706
Kinnisvarainvesteeringud		314	321
Materiaalne põhivara			
Põhivara kokku		3 879	4 027
VARAD KOKKU		5 535	5 767

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL	31.12.2012	31.12.2011
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused		
Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil	22	21
Ostjate ettemaksed	2	2
Võlad tarnijatele		
Maksuvõlad	18	66
Muud võlad	39	58
Lühiajalised kohustused kokku	81	147
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised laenukohustused		
Laenud, võlakirjad ja kapitalirendi kohustused	169	191
Pikaajalised kohustused kokku	169	191
Kohustused kokku	250	338
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	3	3
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	5 124	5 039
Aruandeaasta kasum	158	387
Omakapital kokku	5 285	5 429
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	5 535	5 767

Rahavoogude aruanne (kaudsel meetodil)

tuhandetes eurodes

	Lisa nr.	2012	2011
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (-kahjum)		(4)	(8)
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum		7	7
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		85	(24)
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		(47)	31
Varude muutus		(164)	(93)
Makstud intressid		(5)	(6)
Kokku rahavood äritegevusest		(128)	(93)
Rahavood investeerimistegevusest			
Tütarettevõtte aktsiaoptsioonide realiseerimine		(19)	0
Tütarettevõtte soetus	8	(2)	0
Tütarettevõtte aktsiakapitali vähendus		2	0
Muude finantsinvesteeringute soetus		0	(20)
Muude finantsinvesteeringute müük		116	0
Antud laenud		(210)	(681)
Antud laenude tagasimaksed		710	0
Saadud dividendid		120	236
Saadud intressid		12	169
Kokku rahavood investeerimistegevusest		729	(296)
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed		(21)	(20)
Makstud dividendid	23	(302)	(337)
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		(323)	(357)
Rahavood kokku		278	(746)
Raha ja raha ekvivalentide muutus		278	(746)
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		186	932
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		464	186

Omakapitali muutuste aruanne

tuhandetes eurodes	Osa- kapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2010	3	5 302	5 305
Aruandeperioodi puhaskasum	0	387	387
Väljakuulutatud dividendid	0	(337)	(337)
Saldo 31.12.2011	3	5 352	5 355
Tütarettevõtete kajastamise viga	0	74	74
Korrigeeritud saldo 31.12.2011	3	5 426	5 429
Valitseva mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	(1 415)	(1 415)
Valitseva mõju all olevate osaluste väärtus, arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	5 217	5 217
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2011	3	9 228	9 231
Aruandeperioodi puhaskasum	0	158	158
Väljakuulutatud dividendid	0	(302)	(302)
Saldo 31.12.2012	3	5 282	5 285
Valitseva mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	(1 415)	(1 415)
Valitseva mõju all olevate osaluste väärtus, arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	4 611	4 611
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2012	3	8 478	8 481

Sõltumatu vandeaudiitori aruanne

Kahjumi katmise ettepanek

OÜ Oma Grupp juhataja teeb ainuosanikule ettepaneku katta kahjum summas 518 tuh eurot eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvelt.

Tiit Kuuli

Juhataja

.....
Tiit Kuuli
Juhataja

Juhataja allkiri majandusaasta aruandele

OÜ Oma Grupp juhataja on koostanud tegevusaruande, raamatupidamise aruande ja kahjumi katmise ettepaneku.

Tiit Kuuli

Juhataja

.....
Tiit Kuuli
Juhataja

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.10.2014

OÜ Oma Grupp (registrikood: 10745422) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIT KUULI	Juhatuse liige	16.10.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Oma Grupp ainuosanikule

Oleme auditeerinud OÜ Oma Grupp ja tema tütarettevõtjate (kontsern) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2012, konsolideeritud koondkasumiaruannet, konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet ja konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid.

Auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 6 kuni 41, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega ning sellise sisekontrollisüsteemi kujundamise, kehtestamise ja haldamise eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist ja õiglast esitamist. Juhtkonna kohustuseks on ka asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning põhjendatud raamatupidamislike hinnangute andmine.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Need standardid nõuavad, et me oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunnet, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi. Audit hõlmab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nimetatud riskide hindamisel, eesmärgiga planeerida asjakohaseid auditi protseduure, võtab vandeaudiitor arvesse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ning õigeks ja õiglaseks esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid ei anna hinnangut selle toimivuse kohta. Audit hõlmab samuti kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

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

Märkusega arvamuse alus

OÜ Oma Grupp konsolideerimisgruppi kuuluv tütarettevõtja AS Oma Ehitaja on kajastanud seisuga 31.detsember 2011 pikaajaliste laenukohustuste koosseisus pangalaenusid summas 2 998 tuhat eurot. Vastavate laenude tagasimakse tähtaeg oli seisuga 31.detsember 2011 kehtinud laenulepingute alusel jaanuaris 2012. Laenude tagasimakse tähtaegade pikendamist puudutavad laenulepingute muudatused on vastavalt panga krediidikomitee 4.jaanuari 2012 otsusele sõlmitud bilansipäevajärgselt, mistõttu seisuga 31.detsember 2011 puudus piisav tõendusmaterjal, mis oleks andnud kindluse laenulepingute pikendamise kohta seisuga 31.detsember 2011 ning seetõttu oleks võrdlusperioodi bilansipäeva seisuga tulnud konsolideeritud bilansis laenukohustused summas 2 998 tuhat eurot kajastada lühiajaliste kohustustena. Meie sõltumatu vandeaudiitori aruanne OÜ Oma Grupp eelmise aruandeperioodi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta sisaldas märkust eelnimetatud asjaolu osas. Meie arvamus OÜ Oma Grupp aruandeperioodi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta on samuti märkusega, kuna eelnimetatud asjaolu hõlmab käesoleva ja eelmise aruandeperioodi andmete võrreldavust.

Märkusega arvamuse

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu mõjud, kajastab kaasatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õiglaselt kontserni ja emaettevõtja OÜ Oma Grupp finantsseisundit seisuga 31.12.2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

/digitaalselt allkirjastatud/

Toomas Villems

Vandeaudiitori number 74

Villems & Partnerid OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 80

Mustamäe tee 46, Tallinn 10621

20.10.2014

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Oma Grupp (registrikood: 10745422) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS VILLEMS	Vandeaudiitor	20.10.2014

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	26000	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Tiit Kuuli	36111140282		2556 EUR

Sidevahendid

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