

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: OÜ Oma Grupp

registrikood: 10745422

tänavanimi: Pärnu mnt

maja number: 105

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11312

telefon: +372 6510700

e-posti aadress: grupp@oma.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	6
Konsolideeritud bilanss	6
Konsolideeritud kasumiaruanne	7
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	8
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	10
Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud	16
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	17
Lisa 4 Varud	18
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	18
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	18
Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	19
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	20
Lisa 9 Materiaalsed põhivarad	21
Lisa 10 Immateriaalsed põhivarad	22
Lisa 11 Kapitalirent	22
Lisa 12 Kasutusrent	23
Lisa 13 Laenukohustised	24
Lisa 14 Võlad ja ettemaksed	25
Lisa 15 Eraldised	26
Lisa 16 Tingimuslikud kohustised ja varad	27
Lisa 17 Osakapital	27
Lisa 18 Müügitulu	28
Lisa 19 Muud äritulud	28
Lisa 20 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	28
Lisa 21 Üldhalduskulud	29
Lisa 22 Tööjõukulud	29
Lisa 23 Muud ärikulud	29
Lisa 24 Tulumaks	29
Lisa 25 Seotud osapooled	30
Lisa 26 Konsolideerimata bilanss	31
Lisa 27 Konsolideerimata kasumiaruanne	32
Lisa 28 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	33
Lisa 29 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	34
Lisa 30 Töös olevad ehituslepingud	35
Lisa 31 Laenude tagatised ja panditud varad	36
Aruande allkirjad	37
Vandeauditiitori aruanne	38

TEGEVUSARUANNE

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

OÜ Oma Grupp omab otseinvesteeringuna 89% AS Oma Ehitaja aktsiast, 100% FCM Projekt OÜ osast, 100% Vikerlase Invest OÜ osast, 100% Rocca Elamud OÜ osast, 60% OÜ Epona osast, 60% OÜ Steniard osast ja 29% AS Haapsalu Kuurort aktsiast.

OÜ Oma Grupp omas kuni 31.12.2017 60%-list osalust ettevõttes FCM Grupi AS. 12.veebbruaril 2018 algatasid FCM Grupi AS aktsionärid jagunemise jaotumise teel vastavalt osalustele seisuga 31.12.2017. FCM Grupi AS jagunes jaotumise teel (ÄS § 434 lõige 2) selliselt, et andis kogu oma vara (sealhulgas kohustised) üle omandavatele ühingutele OÜ Oma Grupp (osalus 60%) ja OÜ Amato (osalus 40%). Jagunemise tulemusel loeti jagunev ühing FCM Grupi AS lõppenuks ning kogu jaguneva ühingu vara läks üle omandavatele ühingutele proportsioonis 60/40 ning FCM Grupi AS tehingud loeti tehtuks omandavate ühingute arvel alates 01.01.2018. FCM Grupi AS kustutamise kanne Äriregistris tehti 03. juulil 2018.

Kontserni tegevuspiirkonnaks on peamiselt Eesti Vabariik.

OÜ Oma Grupp kontserni suurim liige on AS Oma Ehitaja, kelle põhitegevus on hoonete ja rajatiste projekteerimine ja ehitamine peatöövõtu, projekteerimis/ehitustöövõtu või täisvastutusega projektijuhtimise meetodil. AS Oma Ehitaja osutab kinnisvaraarenduse teenust nii eraklientidele oma kodu leidmisel kui ka äriklientidele nende äriideede realiseerimisel. AS Oma Ehitaja pakub klassikalist kinnisvaraarenduse teenust alates krundi soetamisest ja selle planeerimisest kuni eluasemete või äripindade müüginini või rendini ning ehitusjärgse garantiiteeninduseni.

OÜ Oma Grupp tütarettevõtted FCM Projekt OÜ, Vikerlase Invest OÜ, OÜ Steniard ja OÜ Epona tegelevad kinnisvara rendile andmise või kinnisvaraarenduse finantseerimisega. Rocca Elamud OÜ tegeleb kortermajade arendusega. AS Haapsalu Kuurort tegevusalaks on sanatooriumi-, hotellimajutuse-, ilu- ja toitlustusteenuse pakkumine. 2018. aastal võõrandati läbi FCM Grupi AS OÜ Oma Grupp sidusettevõtteks olnud AS Papiniidu Projekt aktsiad AS Papiniidu Projekt teisele aktsionärile.

2018. aastal oli Eesti majanduskasv endiselt kiire. Eesti SKP kasvas 2018. aastal 2017. aastaga võrreldes 3,9 % (2017 versus 2016 oli see 4,9%). 2018. aastal oli SKP jooksevhindades 26 miljardit eurot (2017. aastal 23 miljardit eurot). Majanduskasvu mootoriks oli teist aastat järjest ehitussektor. Ehituse tegevusala lisandväärtus suurenes 2018. aastal 18,6%.

2018. aastal oli ettevõtlussektori kogukasum 2,9 miljardit eurot, mis oli 4% suurem kui aasta varem. Võrreldes 2017. aastaga suurenes kogukasum enamikul tegevusaladel. Suurima panuse sektori kogukasumisse andsid töötleva tööstuse ning kaubandusettevõtted. Ettevõtlussektori kasumi kasvu pidurdasid enim haldus- ja abitegevus ning ehitusettevõtted. Ehitussektori panus majanduskasvu oli märkimisväärselt suur, kuid sektori tegevuskasum üks väiksemaid, mis näitab selgelt sektori haavatavust.

Eesti ehitusettevõtted ehtasid 2018. aastal Eestis ja välisriikides kokku 3,0 miljardi euro eest. Mahu kasv oli võrreldes eelmise aastaga teist aastat järjest 18%. Hooneid ehitati 2,0 miljardi ja rajatisi 1,0 miljardi euro eest.

Uute eluruumide ehitus oli seitsmendat aastat kasvutrendis. Ehitisregistri andmetel lubati 2018. aastal kasutusse 6 472 uut eluruumi, mis on 582 eluruumi rohkem kui aasta varem. Suurem osa valminud eluruumidest asub Tallinnas nagu ka varasematel aastatel.

Ehitushinnaindeks tõusis 2018. aastal 2017. aasta keskmisega võrreldes 1,7%. Hinnaindeksi tõus oli samas suurusjärgus 2017. aastaga. 2017. aasta keskmisega võrreldes kallines töööud 4,0%, masinate kasutamine 2,6% ja materjalide hind 0,4%.

Kontserni emaettevõte OÜ Oma Grupp tegutses 2018. aastal kinnisvaraarendusprojektide finantseerijana.

Kontserni tütarettevõte AS Oma Ehitaja keskendus 2018. aastal jätkuvalt oma põhitegevusele, so projekteerimis-ehitustöövõtt ja peatöövõtt hoonete ehituses ning kinnisvaraarendus. Ehitustegevuses keskenduti hoonete ehitusteenuse müügile eratellijatele, mis moodustas 2018. aasta käibest valdava osa. Lepingute portfellis olid olulisel kohal kaks suuremahulist ja pikaajalist projekti (Kristiine Keskuse uuendamine ja Kalev SPA rekonstrueerimine Tallinnas), mille valmimine jääb aastasse 2019. Oluliste projektidena alustati Technopolis Ülemistes V. Palmi nimelise uue büroohoone ehitusega ja Noblessneri sadamalinnakus ajaloolise valukoja renoveerimistöödega. Konkurents peatöövõtuturul on endiselt pingeline ning projektide kasumimarginaalid väikesed ja riskid suured, sellest tulenevalt pöörati oluliselt suuremat tähelepanu enda arendatavate elamuarendusprojektide ettevalmistusele eesmärgiga saavutada parem positsioon antud valdkonnas aastateks 2019 ja 2020.

Kontserni tütarettevõtted FCM Projekt OÜ ja OÜ Steniard osutasid 2018. aastal kinnisvara rendile andmise teenust. Rocca Elamud OÜ käivitas 3 kortermaja ehituse tegevuse Tallinnas Paldiski maanteel, elamud valmivad 2019. aasta lõpuks. Kontserni tütarettevõtetes OÜ Epona ja Vikerlase Invest OÜ aruandeaastal aktiivset tegevust ei toimunud.

2019. aastaks ennustatakse Eestis sarnaselt 2018. aastaga majanduskasvu, kuid kasv aeglustub. Rahandusministeeriumi kevadprognoosi kohaselt on majanduskasv 2019. aastal 3,1 % ning 2020. aastal 2,7%.

2018. aastal kasvas ehitusturu maht oluliselt ning samasugust kasvu 2019. aastaks prognoosida ei ole põhjust, pigem toimub ehitusmahtudes stabiliseerumine või isegi langus. Kui 2018. aastal vedasid ehitusturu mahu kasvu elamuarendus ja taristute ehitus, siis nendes sektorites toimub kindlasti mahu vähenemine. Suuremate riiklike tellijate (Riigi Kinnisvara AS, omavalitsused) ehituslepingute sõlmimiseni jõudvad investeeringud jäävad eeldatavalt eelmiste aastate tasemele. Eratellijate investeerimisjulgus ning sellest tekkivad ehitusmahud võivad tulenevalt 2018. aastal oluliselt kasvanud ehitushindadest väheneda.

Elamispindade arendus ja ehitus saavutas 2018. aastal väga kõrge taseme. Valminud, müügis ning kavandatavate uute elamuarendusprojektide maht on märkimisväärne. Kiiresti on mitme aasta jooksul kasvanud ka elamispindade keskmised müügihinnad. Vaatamata sellele ei ole põhjust rääkida buumist ja sektori arengut toetab endiselt piisav nõudlus uute kvaliteetsete elamispindade järele. Pikaajalise traditsiooniga arendajatele on tõusva turu toetusel lisandunud ka hulgaliselt üksiküritajaid. Edukad on need arendajad, kes suudavad pakkuda heas asukohas, kvaliteetsete lahenduste- ning kõrge ehituskvaliteediga turule vastuvõetava hinnaga elamispindu.

Ehitusturu suurenevaks probleemiks on kvalifitseeritud oskustööjõu puudus, mida võib nimetada ka turu arengu kriitiliseks faktoriks.

Kontserni tütarettevõtte AS Oma Ehitaja keskendub sarnaselt 2018. aastale enda arendatavate elamuarendusprojektide ettevalmistusele ja käivitamisele tagamaks selles valdkonnas stabiilset mahtu järgnevateks aastateks. AS Oma Ehitaja jätkab teenuse osutamist senises põhitegevuse valdkonnas (projekteerimis-ehitustöövõtt ja peatöövõtt hoonete ehituses) ning pakub ka oma klientidele projekteerimise juhtimise teenust. 2019. aasta käibe prognoos on eelmise aastaga võrreldes sama, töös olevate lepingute maht ja struktuur loovad selleks hea eelduse.

Kinnisvaraarenduses kavatseb AS Oma Ehitaja vastavalt turusituatsioonile käivitada uusi elamuarendusprojekte ning soetada uusi arendusekssobivaid kinnistuid. 2019. aastal on plaan alustada vähemalt kahe uue kortermaja müügi ja ehitusega Tallinnas. Detailplaneeringute ning projekteerimistegevuse kaudu väärtustatakse olemasolevaid kinnistuid, et luua eeldused soodsa turusituatsiooni korral alustada nendel kinnistutel elamuarendusprojektidega 2020. aastal.

OÜ Oma Grupp ja tema teised tütarettevõtted jätkavad 2019. aastal tegevust samas tegevusvaldkonnas ja mahus kui aruandeaastal.

Kontsernis töötas aruandeperioodi jooksul keskmiselt 50 töötajat, tööjõukulud moodustasid 2018. aastal 1 848 tuhat eurot.

OÜ Oma Grupp peamised finantssuhtarvud:

	2018	2017
Ärikasumi marginaal (%)	-1,4	3,4
Puhaskasumi marginaal (%)	14,9	7,5
Omakapitali tootlus aastast (%)	17,2	10,2

Emaettevõtte finantssuhtarvud:

	2018	2017
Aktivate tootlus aastast (%)	79,7	23,1
Omakapitali tootlus aastast (%)	79,9	23,3
Omakapitali määr (%)	99,6	99,7

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

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

Puhaskasumi marginaal (%) = puhaskasum / müügitulu * 100

Aktivate tootlus aastast (%) = puhaskasum / perioodi keskmised aktivad * 100

Omakapitali tootlus aastast (%) = puhaskasum / perioodi keskmine omakapital * 100

Omakapitali määr (%) = omakapital / koguaktivad * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	9 021	6 187	
Finantsinvesteeringud	4	4	2
Nõuded ja ettemaksed	3 773	1 792	3
Varud	9 228	6 404	4
Kokku käibevarad	22 026	14 387	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	365	9 553	7
Nõuded ja ettemaksed	206	204	3
Kinnisvarainvesteeringud	4 265	3 947	8
Materiaalsed põhivarad	64	77	9
Immateriaalsed põhivarad	1	1	10
Kokku põhivarad	4 901	13 782	
Kokku varad	26 927	28 169	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	423	909	13
Võlad ja ettemaksed	7 421	5 048	14
Eraldised	73	368	15
Kokku lühiajalised kohustised	7 917	6 325	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 656	3 079	13
Võlad ja ettemaksed	296	398	14
Eraldised	79	25	15
Kokku pikaajalised kohustised	3 031	3 502	
Kokku kohustised	10 948	9 827	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3	3	17
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	12 382	11 918	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 016	1 299	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	15 401	13 220	
Vähemusosalus	578	5 122	
Kokku omakapital	15 979	18 342	
Kokku kohustised ja omakapital	26 927	28 169	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	19 751	24 454	18
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-18 343	-22 377	20
Brutokasum (-kahjum)	1 408	2 077	
Turustuskulud	-295	-221	
Üldhalduskulud	-1 278	-1 179	21
Muud äritulud	5	283	19
Muud ärikulud	-115	-118	23
Ärikasum (kahjum)	-275	842	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	3 380	1 520	7
Intressitulud	3	51	
Intressikulud	-84	-184	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 024	2 229	
Tulumaks	-72	-385	24
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 952	1 844	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	3 016	1 299	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	-64	545	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-275	842	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	38	26	9;10
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	0	-269	8;19
Muud korrigeerimised	103	102	8
Kokku korrigeerimised	141	-141	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-3 579	-13	
Varude muutus	-2 314	329	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	3 267	774	
Makstud intressid	-91	-188	
Makstud ettevõtte tulumaks	-186	-137	
Kokku rahavood äritegevusest	-3 037	1 466	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-25	-71	9;10
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-421	-1 272	8
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	875	8
Netorahavoog tütarettevõtjate ja äritegevuste müügist	-688	0	
Laekunud sidusettevõtjate müügist	8 748	331	7
Antud laenude tagasimaksed	0	549	
Laekunud intressid	1	46	
Laekunud dividendid	0	216	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	7 615	674	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	1 240	
Saadud laenude tagasimaksed	-902	-1 499	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-7	-6	
Makstud dividendid	-835	-1 406	24
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 744	-1 671	
Kokku rahavood	2 834	469	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	6 187	5 718	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 834	469	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	9 021	6 187	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

				Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital		Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2016	3	13 481	5 303	18 787
Vigade parandamise mõju	0	-856	-107	-963
Korrigeeritud saldo 31.12.2016	3	12 625	5 196	17 824
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	1 299	545	1 844
Väljakuulutatud dividendid	0	-707	-619	-1 326
31.12.2017	3	13 217	5 122	18 342
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	3 016	-64	2 952
Väljakuulutatud dividendid	0	-835	0	-835
Muud muutused omakapitalis	0	0	-4 480	-4 480
31.12.2018	3	15 398	578	15 979

Täpsem informatsioon osakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on toodud lisades 16, 17 ja 24.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Oma Grupp 2018. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

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

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes eurodes.

OÜ Oma Grupp kontserni koosseisu kuuluvad:

- * AS Oma Ehitaja (osalus 89%) koos oma tütarettevõtetega;
- * FCM Projekt OÜ (osalus 100%);
- * Vikerlase Invest OÜ (osalus 100%);
- * Rocca Elamud OÜ (osalus 100%).
- * FCM Grupi AS koos oma tütarettevõtetega jagunes jaotumise teel seisuga 01.01.2018 proportsiooniga 60/40;
- * Epona OÜ (osalus 60%);
- * Steniard OÜ (osalus 60%).

AS Oma Ehitaja kontserni kuuluvad järgmised ettevõtted: OÜ Breve Consult (osalus 100%), Kuldnoka 5 OÜ (likviderimisel, osalus 100%), Vikerlase Maja OÜ (osalus 100%), OÜ Hyperficarius (osalus 100%), Stroomi Maja OÜ (osalus 100%), Nõmmesalu OÜ (asutatud 15.11.2018, osalus 100%) ja SIA Brigmond (osalus 100%).

FCM Grupi AS kontserni kuulusid järgmised ettevõtted: OÜ Epona (osalus 100%) ja OÜ Steniard (osalus 100%).

Detailsem informatsioon on toodud lisas 6.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõik tütarettevõtted. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustised, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Vähemusomanike osa tütarettevõtete tulemuses ja omakapitalis on konsolideeritud kasumiaruandes näidatud eraldi kirjel ja konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eraldi emaettevõtte omanikele kuuluvast omakapitalist.

2018. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad OÜ Oma Grupp (emaettevõtja) ning tema tütarettevõtjate AS Oma Ehitaja koos oma tütarettevõtetega, FCM Grupi AS (jagunenud jaotumise teel 01.01.2018, OÜ Oma Grupp osalus 60%), FCM Projekt OÜ, Vikerlase Invest OÜ, Rocca Elamud (alates 01.11.2018), Epona OÜ ning Steniard OÜ finantsnäitajad.

Vajadusel on tütarettevõtete arvestuspõhimõtteid muudetud vastavaks kontserni arvestuspõhimõtetele.

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 kohustise (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks).

Raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekavas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Igal aruandekuupäeval 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”).

Varade väärtuse langus

Piiramatul kasuliku elueaga vara (nii materiaalne põhivara (maa) kui immateriaalne põhivara) 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 aruandekuupäeval, 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.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (va. arvelduskrediit) pankades ja kergesti realiseeritavaid väärtpabereid.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

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

Finantsinvesteeringud

Investeeringud võlakirjadesse

Lühiajalised 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

Lühiajalised finantsinvesteeringud 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).

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Äriühendused

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtte varad, kohustised ja tingimuslikud kohustised arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena.

Alates omandamise kuupäevast kajastatakse omandatud tütarettevõtte varad, kohustised ja tingimuslikud kohustised ning tekkinud positiivne firmaväärtus konsolideeritud bilansis ning osalus omandatud tütarettevõtte tuludes ja kuludes kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes. Negatiivne firmaväärtus kajastatakse kohe tuluna.

Äriühendused ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel

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 kohustised olid kajastatud omandatud ettevõtte bilansis) ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara bilansilise väärtuse vahe kajastatakse omandava

ettevõtte omakapitali vähenemise või suurenemisenä.

Tütarettevõtete müük

Müüdnud tütarettevõtete tulusid ja kulusid kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes 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 kaob kontserni kontroll ettevõtte üle, kuid säilib mingi osalus, lõpetatakse alates müügikuupäevast ettevõtte konsolideerimine ning kajastatakse järelejäänud osa kas sidusettevõtteks või finantsinvesteeringuna. Allesjääv investeering võetakse arvele õiglases väärtuses või allesjääva osa bilansilises väärtuses müügikuupäeva seisuga, kui õiglast väärtust ei ole võimalik leida mõistliku kulu ja pingutusega.

Tehingud vähemusosalusega

Tehingute puhul vähemusosalusega (nii vähemusosaluse soetuste kui ka müükide korral) kajastatakse vahe ostuhinna ja vähemusosaluse muutunud bilansilise maksumuse vahel otse omakapitalis (analoogiliselt omaaktsiate ostul ja müügil tekkinud vahedele) kas omakapitali vähendamise või suurendamisenä.

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). Alates 01.01.2014 kajastatakse emaettevõtte kinnisvarainvesteeringut õiglases väärtuses, kuni 31.12.2013 rakendati soetusmaksumuse meetodit.

Investeeringud sidusettevõtjatesse

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 sidusettevõtetesse kajastatakse kapitaliosaluse meetodil.

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

Kapitaliosaluse meetodi kohaselt korrigeeritakse soetusmaksumust järgmistel perioodidel investori osalusega investeeringuobjekti omakapitalis toimunud muutustes ning investeeringuobjekti varade, kohustiste ja tingimuslike kohustiste ostuanalüüsis leitud õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahe elimineerimise või amortisatsiooniga. Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerimata kasumid elimineeritakse. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Juhul kui investeerija osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti kahjumis ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning hinnatakse alla selliseid pikaajalisi nõudeid, mis sisuliselt moodustavad osa investeeringust. Edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui investeerija on garanteerinud või kohustatud rahuldama investeeringuobjekti kohustisi, kajastatakse bilansis vastavat kohustist.

Igal aruandekuupäeval 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.

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.

Firmaväärtust amortiseeritakse 10 aasta jooksul. Firmaväärtuse osas viiakse juhul kui mõni sündmus või asjaolude muutus viitab, et firmaväärtuse kaetav 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.

Nõuded ja ettemaksed

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 nüüdsväärtusest.

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

osapoollega.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

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 ja tootmise üldkulust. Valmistoodanguna käsitletakse kasutusloa saanud müümata korteriomandeid.

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 õiglase väärtuses, mis on leitud kasutades võrdleva turuhinna või diskonteeritud rahavoogude meetodit. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekti õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse kinnisvarainvesteering soetusmaksumuses miinus akumulieeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest.

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

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 objekt vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta.

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 remondikuludid 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 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 raamatupidamise arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

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

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 ei amortiseerita, kuid nende väärtuse kontrollimiseks viiakse igal aruandekuupäeval 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 kasutades lineaarset arvestusmeetodit. Muudel juhtudel, kui summa on ebaoluline, kajastatakse kasumiaruandes kuluna nende tekkimise perioodil ning bilansis arvele ei võeta.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 190 eurot

Rendid

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 rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustisena rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses. Rendimaksed jaotatakse intressikuluks ja kohustise jääkväärtuse vähendamiseks. Rendimaksete kohustis ilma intressita on kajastatud kohustiste 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.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustised

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

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

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

Garantiieraldis

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

Tulemustasude eraldis

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

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

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“).

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

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.

Tulud

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. Intressitulu arvestatakse kasutades efektiivset intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu arvestatakse hetkest, kui ettevõtte 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 kohustiste 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 allkirjel "Ehitustööde arvestuslik nõue tellijatele". Kui on selgunud, et projekti eeldatavad kulud ületavad kogusissetuleku, kajastatakse kahjum kohe 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.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 01.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluna. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustis tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018. aasta esimene arvesse võetav aasta. Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustis, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

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

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 -kohustis kõigi aruandekuupäeval esinevate varade ja kohustiste 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 -kohustised on tasaarveldatud ainult ühe kontserni kuuluva äriühingu piires. Edasilükkunud tulumaksuvara esitatakse bilansis vaid juhul, kui prognoositavas tulevikus on tõenäoline edasilükkunud tulumaksuvaraga võrreldavas suuruses tulumaksukohustise tekkimine, mida saaks kasutada tasaarveldamiseks.

Lätis kuni 2017 kehtinud tulumaksuseaduse kohaselt maksustati ettevõtete kasum. Seni kajastati edasilükkunud tulumaksu ajutistelt erinevustelt Läti tütarettevõtete varade ja kohustiste maksustamisbaasi ja nende bilansiliste maksumuste vahel konsolideeritud aruandes. Uue tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse alates 01. jaanuarist 2018 kasum, mis on tekkinud pärast 2017. aastat, selle jaotamisel maksumääraga 20/80. Seaduse üleminekureeglid lubavad dividendidelt makstavat kasumit vähendada kui ettevõttel on 31.12.2017 seisuga kasutamata maksukahjumid või teatud eraldisi.

Uue seaduse rakendumise tulemusena ei ole enam erinevusi varade ja kohustiste maksuarvestuslike ja bilansiliste väärtuste vahel ning seega ei kajastata edasilükkunud tulumaksuvarasid ega -kohustisi Läti tütarettevõtete suhtes. Kõik edasilükkunud tulumaksuvarad ja -kohustised, mis olid üles võetud eelmistel perioodidel, kanti 2017. aastal bilansist välja ning vastav tulumaksukulu/tulu kajastati kasumiaruandes.

Seotud osapooled

OÜ Oma Grupp aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke;
- sidusettevõtteid;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid;
- tegevjuhtkonda; eespool toodud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2016	4	4
31.12.2017	4	4
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	4	4
31.12.2018	4	4
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	4	4

Seisuga 31.12.2018 ja 31.12.2017 on aktsiad kajastatud raamatupidamislikus väärtuses.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	3 161	3 161	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	206	0	206	25
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	164	164	0	5
Muud nõuded	1	1	0	
Ettemaksed	88	88	0	
Tulevaste perioodide kulud	88	88	0	
Ehitustööde arvestuslik nõue	359	359	0	30
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 979	3 773	206	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	1 193	1 193	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	204	0	204	25
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	70	70	0	5
Muud nõuded	102	102	0	
Viitlaekumised	102	102	0	
Ettemaksed	36	36	0	
Tulevaste perioodide kulud	36	36	0	
Ehitustööde arvestuslik nõue	391	391	0	30
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 996	1 792	204	

Seisuga 31.12.2018 (sama 31.12.2017) on laenude tagastamise tähtaeg detsember 2021 (70% väljastatud laenust) või tähtajatu (30% väljastatud laenust), väljastatud laenude alusvaluuta on euro, intressimäär 3% aastas.

Lisa 4 Varud

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Valmistoodang	0	327
Müügiks ostetud kaubad	11	11
Ettemaksed varude eest	0	53
Lõpetamata ehitised	9 217	6 013
Kokku varud	9 228	6 404

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	36	4	250
Käibemaks	164	268	66	72
Üksikisiku tulumaks	0	43	0	27
Erisoodustuse tulumaks	0	5	0	5
Sotsiaalmaks	0	82	0	56
Kohustuslik kogumispension	0	4	0	2
Töötuskindlustusmaksed	0	4	0	3
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	164	442	70	415

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(tuhandetes eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
11146149	AS Oma Ehitaja	Eesti	Ehitus ja kinnisvaraarendus	89	89
10069932	FCM Grupi AS	Eesti	Investeerimine	60	0
12830847	Vikerlase Invest OÜ	Eesti	Investeerimine	100	100
14124295	FCM Projekt OÜ	Eesti	Kinnisvara rendile andmine	100	100
10708651	Rocca Elamud OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	0	100
10094203	Epona OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	60	60
10553102	Steniard OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	60	60

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2017	Omandamine	Muud muutused	31.12.2018
AS Oma Ehitaja	1 188	0	0	1 188
FCM Grupi AS	305	0	-305	0
Vikerlase Invest OÜ	12	0	-10	2
FCM Projekt OÜ	3	0	0	3
Rocca Elamud OÜ	0	350	0	350
Epona OÜ	0	0	1	1
Steniard OÜ	0	0	2	2
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1 508	350	-312	1 546

AS Oma Ehitaja kontserni kuuluvad järgmised ettevõtted: OÜ Breve Consult (osalus 100%), Rocca Elamud OÜ (kuni 15.11.2018 osalus 100%), Kuldnoka 5 OÜ (likvideerimisel, osalus 100%), SIA Brigmond (osalus 100%), OÜ Hyperficarius (osalus 100%), Stroomi Maja OÜ (osalus 100%), Vikerlase Maja OÜ (osalus 100%) ja Nõmmesalu OÜ (osalus 100%).

FCM Grupi AS jagunes seisuga 01.01.2018 jaotumise teel proportsioonis 60/40 aktsionäride vahel ja alates 01.01.2018 on tehingud kajastatud uute omanike aruannetes vastava proportsiooni alusel (OÜ Oma Grupp aruandes sisaldub 60%). Seisuga 31.12.2017 kuulusid FCM Grupi AS kontserni OÜ Epona (osalus 100%) ja OÜ Steniard (osalus 100%), mille osad jagunesid sama proportsiooni alusel.

Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(tuhandetes eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
10845997	AS Papiniidu Projekt	Eesti	Kinnisvara rendile andmine	30	0
11144564	AS Haapsalu Kuurort	Eesti	Taastusravi	29	29
40003298374	SIA Sudrabsala	Läti	Kinnisvaraarendus	30	0
10234963	OÜ Pool ja Pool	Eesti	Kinnisvaraarendus	45	45

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon					
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2017	Müük	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2018
AS Papiniidu Projekt	8 981	-5 389	0	-3 592	0
AS Haapsalu Kuurort	570	0	21	-228	363
OÜ Pool ja Pool	2	0	0	0	2
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	9 553	-5 389	21	-3 820	365

Müüdnud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinnas	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
AS Papiniidu Projekt	30	8 748	3 360

Seisuga 31.12.2017 OÜ Oma Grupp otseinvesteeringutena sidusettevõtteid ei omanud ning osaluse määrana oli OÜ Oma Grupp aastaaruandes rakendatud kaudseid osaluse määrasid.

Seisuga 31.12.2017 olid AS Papiniidu Projekt, SIA Sudrabsala ja AS Haapsalu Kuurort kontserni sidusettevõteteks läbi tütarettevõtte FCM Grupi AS. FCM Grupi AS jagunes jaotumise teel seisuga 01.01.2018. AS Papiniidu Projekt aktsiad ja tema tütarettevõtte SIA Subrabsala osa võõrandati veebruaris 2018. AS Haapsalu Kuurort on FCM Grupi AS jagunemisenä tulemusena OÜ Oma Grupp sidusettevõtte.

OÜ Pool ja Pool on kontserni sidusettevõtteks läbi tütarettevõtte AS Oma Ehitaja.

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	3 383
Ostud ja parendused	1 272
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-102
Müügid	-606
31.12.2017	3 947
Ostud ja parendused	421
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-103
31.12.2018	4 265

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	170	123
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	875

Õiglases väärtuses kinnisvarainvesteeringutena on kajastatud hoonestusõigus ja korteriomandid.

Hoonestusõiguse lepingu tähtaeg on aastal 2039. Hoonestusõiguste õiglane väärtus on leitud kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit, diskontomäärana on kasutatud pangalaenu intressimäära. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel ei ole kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut, kuna tütarettevõtte juhtkond on pädev vastavat hinnangut koostama ning kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust hindama.

Korteriomandite õiglane väärtus (leitud kas diskonteeritud rahavoogude meetodil kasutades diskontomäära 3,5% või vastavalt võrreldavatele tehingutele turul) ei erine oluliselt bilansilisest soetusmaksumusest ja seetõttu on korteriomandite väärtus nende bilansiline soetusmaksumus.

Pandiga koormatud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus on 2 571 tuhat eurot (31.12.2017: 2 675 tuhat eurot) (vt Lisa 31) ja pandiga koormamata kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus on 1 694 tuhat eurot (31.12.2017: 1 272 tuhat eurot).

Lisa 9 Materiaalsed põhivarad

(tuhandetes eurodes)

					Kokku
	Ehitised	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2016					
Soetusmaksumus	0	98	98	89	187
Akumuleeritud kulum	0	-81	-81	-89	-170
Jääkmaksumus	0	17	17	0	17
Ostud ja parendused	47	10	10	14	71
Amortisatsioonikulu	-2	-3	-3	-6	-11
31.12.2017					
Soetusmaksumus	47	108	108	103	258
Akumuleeritud kulum	-2	-84	-84	-95	-181
Jääkmaksumus	45	24	24	8	77
Ostud ja parendused	0	20	20	3	23
Amortisatsioonikulu	-10	-19	-19	-7	-36
31.12.2018					
Soetusmaksumus	47	128	128	106	281
Akumuleeritud kulum	-12	-103	-103	-102	-217
Jääkmaksumus	35	25	25	4	64

Lisa 10 Immateriaalsed põhivarad

(tuhandetes eurodes)

		Kokku
	Arvutitarkvara	
31.12.2016		
Soetusmaksumus	104	104
Akumuleeritud kulum	-102	-102
Jääkmaksumus	2	2
Amortisatsioonikulu	-1	-1
31.12.2017		
Soetusmaksumus	104	104
Akumuleeritud kulum	-103	-103
Jääkmaksumus	1	1
Ostud ja parendused	2	2
Amortisatsioonikulu	-2	-2
31.12.2018		
Soetusmaksumus	106	106
Akumuleeritud kulum	-105	-105
Jääkmaksumus	1	1

Lisa 11 Kapitalirent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Auto	1	1	0		3 kuu Euribor	Euro	01.02.2019	13
Kapitalirendikohustised kokku	1	1	0	0				

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Auto	8	7	1		3 kuu Euribor + marginaal	Euro	01.02.2019	13
Kapitalirendikohustised kokku	8	7	1	0				

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Masinad ja seadmed	1	8
Kokku	1	8

Lisa 12 Kasutusrent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2018	2017
Kasutusrendikulu	208	172

Kontsern kasutab sõiduautosid kasutusrendi tingimusel ja kontserni tütarettevõtte AS Oma Ehitaja omab büroopinna kasutusrendi lepingut kehtivusega kuni 30.09.2022.

Lisa 13 Laenukohustised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaenud	3 078	422	407	2 249	6 kuu Euribor + marginaal kuni 3,75%	Euro	2019-2039	
Pikaajalised laenud kokku	3 078	422	407	2 249				
Kapitalirendikohustised kokku	1	1	0	0				11
Laenukohustised kokku	3 079	423	407	2 249				

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaenud	3 240	162	628	2 450	6 kuu Euribor + marginaal kuni 3,75%	Euro	2019-2039	
Kinnisvaararenduse laenud	740	740	0	0	10%	Euro	oktoober 2018	
Pikaajalised laenud kokku	3 980	902	628	2 450				
Kapitalirendikohustised kokku	8	7	1	0				11
Laenukohustised kokku	3 988	909	629	2 450				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Maa	2 658	2 654
Ehitised	2 571	2 674
Kokku	5 229	5 328

Kontserni liikmed on võtnud Eesti krediitiasutustelt ja finantsinvestorilt laenu kinnisvaraarendusprojektide finantseerimiseks. Laenude tagatiseks on seatud kinnistutele, ehituses olevatele hoonetele (sisalduvad bilansi real "Varud") ja hoonestusõigusele hüpoteegid laenuandja kasuks.

2018. aastal oli kontserni tütarettevõtte kasutada arvelduskrediidi limiit summas 858 tuhat eurot (2017: 858 tuhat eurot). Seisuga 31.12.2018 ja 31.12.2017 arvelduskrediiti kasutuses ei olnud. Arvelduskrediidi tagatiseks on seatud kommertsant ettevõtte varadele (vt. detailsem info Lisa 31).

Lisa 14 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	4 856	4 560	296	
Võlad töövõtjatele	74	74	0	
Maksuvõlad	442	442	0	5
Muud võlad	8	8	0	
Muud viitvõlad	8	8	0	
Saadud ettemaksed	1 352	1 352	0	
Tulevaste perioodide tulud	1 352	1 352	0	
Ehitustööde arvestuslik ettemaks	985	985	0	30
Kokku võlad ja ettemaksed	7 717	7 421	296	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	3 558	3 160	398	
Võlad töövõtjatele	66	66	0	
Maksuvõlad	415	415	0	5
Muud võlad	160	160	0	
Intressivõlad	7	7	0	
Muud viitvõlad	153	153	0	
Saadud ettemaksed	959	959	0	
Tulevaste perioodide tulud	959	959	0	
Ehitustööde arvestuslik ettemaks	288	288	0	30
Kokku võlad ja ettemaksed	5 446	5 048	398	

Seisuga 31.12.2018 jaguneb pikaajaline võlg tarnijatele aastate lõikes järgnevalt: 2020. aastal 191 tuhat eurot, 2021. aastal 40 tuhat eurot, 2022. aastal 45 tuhat eurot ja 2023. aastal 20 tuhat eurot.

Seisuga 31.12.2017 oli pikaajalise võlgnevuse jaotus aastate lõikes järgnevalt: 2019. aastal 195 tuhat eurot, 2020. aastal 162 tuhat eurot, 2021. aastal 1 tuhat eurot ja 2022. aastal 40 tuhat eurot.

Lisa 15 Eraldised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2017	Moodustamine/ korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2018
Garantiieraldis	76	70	-73	73
Tulemustasu eraldis	35	21	0	56
Kahjumliku ehitusprojekti eraldis	282	19	-278	23
Kokku eraldised	393	110	-351	152
Sealhulgas:				
Lühiajalised	368	39	-334	73
Garantiieraldis	57	11	-56	12
Muud eraldised	311	28	-278	61
Pikaajalised	25	71	-17	79
Garantiieraldis	18	60	-17	61
Muud eraldised	7	11	0	18
	31.12.2016	Moodustamine/ korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2017
Garantiieraldis	58	131	-113	76
Tulemustasu eraldis	54	4	-23	35
Kahjumliku ehitusprojekti eraldis	700	335	-753	282
Kokku eraldised	812	470	-889	393
Sealhulgas:				
Lühiajalised	737	419	-788	368
Garantiieraldis	12	57	-12	57
Muud eraldised	725	362	-776	311
Pikaajalised	75	51	-101	25
Garantiieraldis	45	74	-101	18
Muud eraldised	30	-23	0	7

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 ilmnenud vead ja defektid.

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

Pikaajaliste eraldiste tõenäoliseks realiseerumise tähtajaks on kuni neli aastat aruandekuupäevast.

Lisa 16 Tingimuslikud kohustised ja varad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	12 318	10 574
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	3 080	2 643
Teostusgarantii	2 827	2 568
Pakkumise garantii	0	53
Garantiiperioodi garantii	867	1 247
Ettemaksu garantii	1 151	1 151
Kokku tingimuslikud kohustised	20 243	18 236

Potentsiaalsed maksurevisjonist tulenevad kohustised

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

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

Potentsiaalsed kohtuvaidlused

Aruande koostamise hetkel on kontserni tütarettevõtte AS Oma Ehitaja käimas ehitustegevuse käigus tekkinud vaidlusi alltöövõtjatega. Ettevõtte juhtkond hindab, tuginedes ka väliste ekspertide arvamusele, nõuete realiseerumist ebatõenäoliseks ning sellest tulenevalt ei ole aruandekuupäeva seisuga eraldist kajastatud.

Garantiilepingud

Ehituslepingutest tulenevate kontserni tütarettevõtte AS Oma Ehitaja kohustiste tagamiseks on antud tellijatele pangagarantiid.

Seisuga 31.12.2018 on väljastatud garantiide summa 4 845 tuhat eurot (31.12.2017: 5 019 tuhat eurot).

Lisa 17 Osakapital

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	3	3
Osade arv (tk)	1	1
Osa nimiväärtus seisuga 31.12.2018 on 2556 eurot (31.12.2017: sama).		

Lisa 18 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	19 751	24 453
Läti	0	1
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	19 751	24 454
Kokku müügitulu	19 751	24 454
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	19 147	20 263
Hoonestusprojektide arendus	397	3 918
Äri- ja muu juhtimisalane nõustamine	0	1
Kinnisvara rent	171	155
Muud tulud	36	24
Inseneritegevused ja nendega seotud tehniline nõustamine	0	93
Kokku müügitulu	19 751	24 454

Lisa 19 Muud äritulud

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	269	8
Muud	5	14	
Kokku muud äritulud	5	283	

Lisa 20 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017
Alltöövõtutööd	13 424	12 073
Kulud eraldiste moodustamiseks	78	413
Tööjõukulud	1 252	755
Materjal, müüdnud korteriomandid ja kinnisvara	1 973	6 606
Ostetud teenused ja muud kulud	1 616	2 530
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	18 343	22 377

Lisa 21 Üldhalduskulud

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017
Tööjõukulud	981	783
Amortisatsioonikulu	38	25
Muud	39	168
Kontorikulud, side- ja IT teenused	220	203
Kokku üldhalduskulud	1 278	1 179

Lisa 22 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	1 848	1 343
Sotsiaalmaksud	621	449
Kokku tööjõukulud	2 469	1 792
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	50	42

Lisa 23 Muud ärikulud

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	103	102	8
Muud	12	16	
Kokku muud ärikulud	115	118	

Lisa 24 Tulumaks

(tuhandetes eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2018		2017	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	835	72	1 326	385
Eesti	835	72	1 326	385
Kokku	835	72	1 326	385

OÜ Oma Grupp kuulutas 2018. aastal välja dividendid summas 835 tuhat eurot (2017: 707 tuhat eurot). Seisuga 31.12.2018 on kõik välja kuulutatud dividendid tasutud (31.12.2017: sama).

2018. aastal kaasnes dividendide välja kuulutamise tulumaksukulu summas 209 tuhat eurot (2017: 177 tuhat eurot), tulumaksukulu on vähendatud summas 137 tuhat eurot (2017: 125 tuhat eurot) seoses saadud maksustatud dividendide laekumisega.

2017. aastal kuulutas kontserni liige FCM Grupi AS aktsionäride välja dividendid summas 1 548 tuhat eurot ja vähemusaktsionärile maksti dividende summas 619 tuhat eurot. 2017. aastal kaasnes dividendide välja kuulutamise tulumaksukulu summas 387 tuhat eurot, tulumaksukulu vähendati summas 54 tuhat eurot seoses saadud maksustatud dividendide laekumisega.

Lisa 25 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	31.12.2017
	Nõuded	Nõuded
Sidusettevõtjad	206	204

Ostud ja müügid

	2018	2017
	Müügid	Müügid
Sidusettevõtjad	0	39
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	41	15

Nõuded seotud osapooltele koosnevad järgmistest komponentidest: laenu nõuded 146 tuhat eurot (31.12.2017: 146 tuhat eurot) ja intressinõuded 60 tuhat eurot (31.12.2017: 58 tuhat eurot). 2017. aastal tagastas sidusettevõtte laenu summas 550 tuhat eurot. Aruandeaastal on laenult arvestatud intressitulu summas 2 tuhat eurot (2016: 50 tuhat eurot). Väljastatud laenude intressimäär on 3% (31.12.2017: 3%), laenude alusvaluuta on euro.

Lisa 26 Konsolideerimata bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Varad		
Käibevarad		
Raha	7 488	1 625
Finantsinvesteeringud	4	4
Nõuded ja ettemaksed	399	106
Varud	366	414
Kokku käibevarad	8 257	2 149
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 555	1 508
Nõuded ja ettemaksed	5 430	2 967
Kokku põhivarad	6 985	4 475
Kokku varad	15 242	6 624
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	55	18
Kokku lühiajalised kohustised	55	18
Kokku kohustised	55	18
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	3	3
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 475	5 149
Aruandeaasta kasum (kahjum)	8 709	1 454
Kokku omakapital	15 187	6 606
Kokku kohustised ja omakapital	15 242	6 624

Lisa 27 Konsolideerimata kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017
Müügitulu	14	30
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-2	-18
Brutokasum (-kahjum)	12	12
Üldhalduskulud	-93	-14
Muud äritulud	0	270
Muud ärikulud	-4	-2
Kokku ärikasum (-kahjum)	-85	266
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-110	1 049
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	8 740	0
Intressitulud	236	194
Intressikulud	0	-3
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	8 781	1 506
Tulumaks	-72	-52
Aruandeaasta kasum (kahjum)	8 709	1 454

Lisa 28 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-85	266
Korrigeerimised		
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	0	-268
Kokku korrigeerimised	0	-268
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-985	0
Varude muutus	48	-21
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-1	-7
Makstud intressid	0	-3
Makstud ettevõtte tulumaks	-186	-54
Kokku rahavood äritegevusest	-1 209	-87
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	875
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-450	0
Laekunud tütarettevõtjate müügist	1 142	0
Laekunud sidusettevõtjate müügist	8 748	0
Antud laenud	-1 633	-1 238
Antud laenude tagasimaksed	98	0
Laekunud intressid	2	169
Laekunud dividendid	0	1 049
Kokku rahavood investeerimistegevusest	7 907	855
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	0	-100
Makstud dividendid	-835	-707
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-835	-807
Kokku rahavood	5 863	-39
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 625	1 664
Raha ja raha ekvivalentide muutus	5 863	-39
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	7 488	1 625

Lisa 29 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2016	3	5 856	5 859
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	1 454	1 454
Väljakuulutatud dividendid	0	-707	-707
31.12.2017	3	6 603	6 606
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	-1 508	-1 508
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	8 122	8 122
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2017	3	13 217	13 220
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	8 709	8 709
Väljakuulutatud dividendid	0	-835	-835
Muud muutused omakapitalis	0	707	707
31.12.2018	3	15 184	15 187
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus		-1 555	-1 555
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	1 769	1 769
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2018	3	15 398	15 401

Lisa 30. Töös olevad ehituslepingud

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Ehituskulud ja neile vastav arvestuslik kasumi osa	19 843	20 698
Tellijatele esitatud vahearved	(20 572)	(20 410)
Eelmise perioodi mõju	103	(185)
Kokku	(626)	103
sh ehitustööde arvestuslik nõue tellijatele (Lisa 3)	359	391
sh ehitustööde arvestuslik ettemaks tellijatelt (Lisa 14)	(985)	(288)

Lisa 31. Laenude tagatised ja panditud varad

Kontserni saadud investeerimislaenude 3 078 tuhat eurot (31.12.2017: 3 240 tuhat eurot; vt Lisa 13), arvelduskrediidi (31.12.2018 ja 31.12.2017 arvelduskrediiti kasutuses ei olnud) ning garantiilepingutest tulenevate kohustiste 4 845 tuhat eurot (31.12.2017: 5 019 tuhat eurot; vt Lisa 16) tagatiseks on panditud järgmised ettevõtte varad:

- kommerts pant tütarettevõtete varadele summas 4 420 tuhat eurot;
- hüpoteek varude koosseisus olevatele kinnisasjadele bilansilise väärtusega 2 658 tuhat eurot;
- hüpoteek kinnisvarainvesteeringutele bilansilise väärtusega 2 571 tuhat eurot.

Seisuga 31. detsember 2017 olid panditud:

- kommerts pant tütarettevõtte varadele summas 4 420 tuhat eurot;
- hüpoteek varude koosseisus olevatele kinnisasjadele bilansilise väärtusega 2 654 tuhat eurot;
- hüpoteek kinnisvarainvesteeringutele bilansilise väärtusega 2 675 tuhat eurot.

Detailsem info panditud varade kohta on toodud lisades 4 ja 8.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2019

OÜ Oma Grupp (registrikood: 10745422) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIT KUULI	Juhatuse liige	28.06.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Oma Grupp osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Oma Grupp ja tema tütaretevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab:

- konsolideeritud bilansi seisuga 31.12.2018;
- konsolideeritud kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat infot.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

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

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust.

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

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

Juhtkonna kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

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

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

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

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

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Toomas Villems

Vandeauditori number 74

Villems & Partnerid OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 80

Mustamäe tee 46, Tallinn, Harju maakond, 10621

28.06.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Oma Grupp (registrikood: 10745422) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS VILLEMS	Vandeaudiitor	28.06.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	12 382
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 016
Kokku	15 398
Jaotamine	
Dividendideks	450
Kokku	450

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muud mujal liigitamata äritegevust abistavad tegevused	82991	14000	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

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