

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2019

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2019

**ärinimi:** OmaKoduMaja AS

**registrikood:** 10843432

**tänavatänu nimi,** Roseni tn 11

**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthnumber:** 10111

**telefon:** +372 5082857, +372 6617730

**e-posti aadress:** toomas.virro@alexela.ee

## Sisukord

|                                             |    |
|---------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                              | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne                | 4  |
| Bilanss                                     | 4  |
| Kasumiaruanne                               | 5  |
| Rahavoogude aruanne                         | 6  |
| Omakapitali muutuste aruanne                | 7  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad          | 8  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                   | 8  |
| Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed                 | 10 |
| Lisa 3 Varud                                | 10 |
| Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad     | 11 |
| Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud             | 11 |
| Lisa 6 Materiaalsed põhivarad               | 12 |
| Lisa 7 Laenukohustised                      | 13 |
| Lisa 8 Võlad ja ettemaksed                  | 14 |
| Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad    | 14 |
| Lisa 10 Aktsiakapital                       | 14 |
| Lisa 11 Müügitulu                           | 15 |
| Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused | 15 |
| Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud           | 15 |
| Lisa 14 Tööjõukulud                         | 16 |
| Lisa 15 Intressikulud                       | 16 |
| Lisa 16 Seotud osapooled                    | 16 |
| Aruande allkirjad                           | 18 |
| Vandeauditiitori aruanne                    | 19 |

## TEGEVUSARUANNE

Aktsiaselts OmaKoduMaja alustas tegevust 2002.a. kinnisvara arendusega. 2019.a aasta põhiliseks tegevuseks oli olemasolevate kinnisvaraprojektide arendus ja müük. Antud suunal on plaanis tegevust jätkata. Lisaks tegeletakse ka ettevõttele kuuluva elukondliku kinnisvara väljaüürimisega.

2019. aastal taasalustati aktiivset tegevust ettevõttele kuuluvate Tallinna lähikonnas olevate kinnistute planeerimisel, arendamisel ning kommunikatsioonide väljaehitamisel.

Aktsiaseltsis OmaKoduMaja oli 2019.a. aastal seitse töötajat, kelle töötasufond oli 155,9 tuhat eurot. Juhatuse liikmete tasu 2019 .a. oli 36,3 tuhat eurot.

Olulisemad finantssuhtarvud:

|                                                                  | 2019      | 2018      | 2017     |
|------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|----------|
| Müügitulu                                                        | 1 071 366 | 1 541 830 | 521 087  |
| Brutokasumi määr % (=brutokasum/müügitulu)                       | -178,36%  | -15,86%   | -8,59%   |
| Puhasrentaablus % (=puhaskasum/müügitulu)                        | -289,10%  | -84,48%   | -108,54% |
| Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (=käibevara/lüh kohustused) | 0,02      | 0,07      | 0,21     |
| ROA % (= puhaskasum/ varad kokku)                                | -20,45%   | -7,44%    | -5,78%   |
| ROE % (= puhaskasum/ omakapital kokku)                           | NA        | NA        | NA       |

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2019        | 31.12.2018        | Lisa nr |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------|
| Varad                                        |                   |                   |         |
| Käibevarad                                   |                   |                   |         |
| Raha                                         | 114               | 63                |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 131 776           | 42 815            | 2       |
| Varud                                        | 0                 | 351 946           | 3       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>131 890</b>    | <b>394 824</b>    |         |
| Põhivarad                                    |                   |                   |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 14 262 193        | 15 752 995        | 5       |
| Materiaalsed põhivarad                       | 755 096           | 1 351 282         | 6       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>15 017 289</b> | <b>17 104 277</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>15 149 179</b> | <b>17 499 101</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                   |                   |         |
| Kohustised                                   |                   |                   |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                   |                   |         |
| Laenukohustised                              | 6 814 102         | 5 886 993         | 7       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 416 074           | 135 989           | 8       |
| Eraldised                                    | 12 273            | 18 158            |         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>7 242 449</b>  | <b>6 041 140</b>  |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                   |                   |         |
| Laenukohustised                              | 9 941 554         | 15 395 222        | 7       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 2 725             | 2 945             | 8       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>9 944 279</b>  | <b>15 398 167</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>17 186 728</b> | <b>21 439 307</b> |         |
| Omakapital                                   |                   |                   |         |
| Aksiakapital nimiväärtuses                   | 340 000           | 340 000           | 9       |
| Ülekurss                                     | 6 769 085         | 6 769 085         |         |
| Kohustuslik reservkapital                    | 28 760            | 28 760            |         |
| Muud reservid                                | 5 000 000         | 0                 |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -11 078 051       | -9 775 647        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -3 097 343        | -1 302 404        |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>-2 037 549</b> | <b>-3 940 206</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>15 149 179</b> | <b>17 499 101</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2019              | 2018              | Lisa nr |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------|
| Müügitulu                                   | 1 071 366         | 1 541 830         | 10      |
| Muud äritulud                               | 10 025            | 0                 |         |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -734 079          | -1 407 811        | 11      |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -232 600          | -248 209          | 12      |
| Tööjõukulud                                 | -155 852          | -130 240          | 13      |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -99 204           | 0                 | 6       |
| Olulised käibevara allahindlused            | -351 946          | 0                 | 3       |
| Muud ärikulud                               | -1 418 549        | 0                 | 5       |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-1 910 839</b> | <b>-244 430</b>   |         |
| Intressikulud                               | -1 086 504        | -1 057 974        |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | -100 000          | 0                 |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-3 097 343</b> | <b>-1 302 404</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-3 097 343</b> | <b>-1 302 404</b> |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                                 | 2019             | 2018              | Lisa nr |
|-----------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|---------|
| Rahavood äritegevusest                                          |                  |                   |         |
| Ärikasum (kahjum)                                               | -1 910 839       | -244 430          |         |
| Korrigeerimised                                                 |                  |                   |         |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus                             | 99 204           | 0                 | 6       |
| Muud korrigeerimised                                            | 1 490 799        | -49 416           |         |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                                    | <b>1 590 003</b> | <b>-49 416</b>    |         |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus               | -88 961          | -22 746           | 2       |
| Varude muutus                                                   | 351 946          | 0                 |         |
| Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus           | 272 428          | -58 813           |         |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                             | <b>214 577</b>   | <b>-375 405</b>   |         |
| Rahavood investeerimistegevusest                                |                  |                   |         |
| Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel | -27 514          | -709 323          | 6       |
| Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist   | 524 500          | 0                 | 6       |
| Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel                    | 0                | -157 068          | 5       |
| Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist                      | 0                | 407 791           |         |
| Muud laekumised investeerimistegevusest                         | 0                | -2 188 894        |         |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>                   | <b>496 986</b>   | <b>-2 647 494</b> |         |
| Rahavood finantseerimistegevusest                               |                  |                   |         |
| Saadud laenud                                                   | 0                | 140 000           | 7       |
| Saadud laenude tagasimaksed                                     | -1 201 385       | -941 386          | 7       |
| Arvelduskrediidi saldo muutus                                   | 1 071 911        | 4 184 777         | 7       |
| Makstud intressid                                               | -482 038         | -360 449          |         |
| Muud väljamaksed finantseerimistegevusest                       | -100 000         | 0                 |         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>                  | <b>-711 512</b>  | <b>3 022 942</b>  |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                           | <b>51</b>        | <b>43</b>         |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses                      | 63               | 20                |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                        | <b>51</b>        | <b>43</b>         |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                        | 114              | 63                |         |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                                |                               |           |                              |               |                             | Kokku      |
|--------------------------------|-------------------------------|-----------|------------------------------|---------------|-----------------------------|------------|
|                                | Aktiikapital<br>nimiväärtuses | Ülekurs   | Kohustuslik<br>reservkapital | Muud reservid | Jaotamata<br>kasum (kahjum) |            |
| <b>31.12.2017</b>              | 340 000                       | 6 769 085 | 28 760                       | 0             | -7 519 518                  | -381 673   |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) | 0                             | 0         | 0                            | 0             | -1 302 404                  | -1 302 404 |
| Muud muutused<br>omakapitalis  | 0                             | 0         | 0                            | 0             | -2 256 129                  | -2 256 129 |
| <b>31.12.2018</b>              | 340 000                       | 6 769 085 | 28 760                       | 0             | -11 078 051                 | -3 940 206 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) | 0                             | 0         | 0                            | 0             | -3 097 343                  | -3 097 343 |
| Muutused reservides            | 0                             | 0         |                              | 5 000 000     | 0                           | 5 000 000  |
| <b>31.12.2019</b>              | 340 000                       | 6 769 085 | 28 760                       | 5 000 000     | -14 175 394                 | -2 037 549 |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

AS-i OmaKoduMaja raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardiga. Eesti Finantsaruandluse Standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

### Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse ametlikult kehtivate Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna

### Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtte, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle emaettevõttel on oluline mõju, kuid mis ei allu tema kontrollile. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades soetushinna meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava tütar- või sidusettevõtte kahjumis on võrdne või ületab tütar- või sidusettevõtte bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Erandiks on olukord, kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama tütar- või sidusettevõtte kohustusi - sellisel juhul kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.

### Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus 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.

### Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega

otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid. Varude tootmiskulutused sisaldavad nii otseseid toodetega seotud kulutusi (tooraine ja materjalide ning pakkematerjali maksumus, lõpetamata toodangu ladustamisega seotud vältimatud kulutused, tööliste palgad) kui ka proportsionaalset osa tootmise üldkuludest (tootmishoonete ja -seadmete amortisatsioon, remondikulu, tootmisega seotud juhtkonna palgad).

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või netorealiseerimismaksumus.

### 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 mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal või kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest" [Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust ei ole usaldusväärselt võimalik määrata, kajastatakse kinnisvarainvesteering soetushinnas.

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1 000 eurot.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

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.

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks. Alates 2013 laenukulutusi ei kapitaliseerita. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna

### Rendid

Kapitali- ja kasutusrendid

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

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad 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 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 korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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

### Tulud

Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu

kassapõhiselt.

#### Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2019     | 12 kuu jooksul |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Nõuded ostjate vastu              | 126 776        | 126 776        |
| Ostjatelt laekumata arved         | 126 839        | 126 839        |
| Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded   | -63            | -63            |
| Muud nõuded                       | 5 000          | 5 000          |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>131 776</b> | <b>131 776</b> |
|                                   |                |                |
|                                   | 31.12.2018     | 12 kuu jooksul |
| Nõuded ostjate vastu              | 42 815         | 42 815         |
| Ostjatelt laekumata arved         | 56 447         | 56 447         |
| Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded   | -13 632        | -13 632        |
| Muud nõuded                       | 0              | 0              |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>42 815</b>  | <b>42 815</b>  |

## Lisa 3 Varud

(eurodes)

|                             | 31.12.2019 | 31.12.2018     |
|-----------------------------|------------|----------------|
| <b>Tooraine ja materjal</b> | <b>0</b>   | <b>351 946</b> |
| Projektid mujal Eestis      | 0          | 351 946        |
| <b>Kokku varud</b>          | <b>0</b>   | <b>351 946</b> |

Varudes olid kajastatud võlaõiguslepinguga soetatud kinnisasjad. 2019 aastal loobus ettevõtte tasu eest ostuõigusest ja varud kanti maha.

## Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

|                                               | 31.12.2019    | 31.12.2018   |
|-----------------------------------------------|---------------|--------------|
|                                               | Maksuvõlg     | Maksuvõlg    |
| Käibemaks                                     | 2 099         | -3 801       |
| Üksikisiku tulumaks                           | 3 570         | 3 251        |
| Erisoodustuse tulumaks                        | 91            | 182          |
| Sotsiaalmaks                                  | 7 145         | 6 838        |
| Kohustuslik kogumispension                    | 370           | 359          |
| Töötuskindlustusmaksed                        | 485           | 465          |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>13 760</b> | <b>7 294</b> |

## Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod                   |            |
|-------------------------------------------|------------|
|                                           |            |
| <b>31.12.2017</b>                         | 9 273 511  |
| Ostud ja parendused                       | 157 068    |
| Müügid                                    | -969 575   |
| Lisandumised äriühenduste kaudu           | 7 291 991  |
| <b>31.12.2018</b>                         | 15 752 995 |
| Ostud ja parendused                       | 105 870    |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | -1 418 549 |
| Müügid                                    | -188 141   |
| Muud muutused                             | 10 018     |
| <b>31.12.2019</b>                         | 14 262 193 |

|                                                | 2019    | 2018    |
|------------------------------------------------|---------|---------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu | 400 371 | 342 972 |
| Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas     | 207 500 | 962 791 |

## Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                                 |                    |                             |                      |            |                                    | Kokku     |
|---------------------------------|--------------------|-----------------------------|----------------------|------------|------------------------------------|-----------|
|                                 | Transpordivahendid | Muud materiaalsed põhivarad | Lõpetamata projektid | Ettemaksed | Lõpetamata projektid ja ettemaksed |           |
| <b>31.12.2017</b>               |                    |                             |                      |            |                                    |           |
| Soetusmaksumus                  | 0                  |                             | 117 459              | 0          | 117 459                            | 117 459   |
| Akumuleeritud kulum             | 0                  |                             | 0                    | 0          | 0                                  | 0         |
| <b>Jääkmaksumus</b>             | 0                  |                             | 117 459              | 0          | 117 459                            | 117 459   |
|                                 |                    |                             |                      |            |                                    |           |
| Ostud ja parendused             | 0                  |                             | 709 323              | 0          | 709 323                            | 709 323   |
| Lisandumised äriühenduste kaudu | 0                  |                             | 0                    | 524 500    | 524 500                            | 524 500   |
|                                 |                    |                             |                      |            |                                    |           |
| <b>31.12.2018</b>               |                    |                             |                      |            |                                    |           |
| Soetusmaksumus                  | 0                  | 0                           | 826 782              | 524 500    | 1 351 282                          | 1 351 282 |
| Akumuleeritud kulum             | 0                  | 0                           | 0                    | 0          | 0                                  | 0         |
| <b>Jääkmaksumus</b>             | 0                  | 0                           | 826 782              | 524 500    | 1 351 282                          | 1 351 282 |
|                                 |                    |                             |                      |            |                                    |           |
| Ostud ja parendused             | 3 436              | 24 082                      | 0                    | 0          | 0                                  | 27 518    |
| Muud ostud ja parendused        | 3 436              | 24 082                      |                      |            | 0                                  | 27 518    |
| Amortisatsioonikulu             | -472               | -98 732                     |                      |            | 0                                  | -99 204   |
| Ümberliigitamised               | 0                  | 826 782                     | -826 782             | -524 500   | -1 351 282                         | -524 500  |
| Ümberliigitamised ettemaksetest | 0                  | 826 782                     | -826 782             | -524 500   | -1 351 282                         | -524 500  |
|                                 |                    |                             |                      |            |                                    |           |
| <b>31.12.2019</b>               |                    |                             |                      |            |                                    |           |
| Soetusmaksumus                  | 3 436              | 850 864                     | 0                    | 0          | 0                                  | 854 300   |
| Akumuleeritud kulum             | -472               | -98 732                     | 0                    | 0          | 0                                  | -99 204   |
| <b>Jääkmaksumus</b>             | 2 964              | 752 132                     | 0                    | 0          | 0                                  | 755 096   |

## Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

|                           | 31.12.2019 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär     | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|---------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|------------------|-------------|-------------|---------|
|                           |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |                  |             |             |         |
| Lühiajalised laenud       |            |                                   |                     |             |                  |             |             |         |
| Laenud seotud isikutelt   | 5 777 852  | 5 777 852                         |                     |             | EUR3 + 3,75%- 7% | EUR         | 2021        | 16      |
| Lühiajalised laenud kokku | 5 777 852  | 5 777 852                         |                     |             |                  |             |             |         |
| Pikaajalised laenud       |            |                                   |                     |             |                  |             |             |         |
| Laenud seotud isikutelt   | 10 962 387 | 1 030 083                         | 9 932 304           |             | EUR3 + 3,75%- 7% | EUR         | 2021-2022   | 16      |
| Eesti Vabariik            | 15 417     | 6 167                             | 9 250               |             | 2%               | EUR         | 2022        |         |
| Pikaajalised laenud kokku | 10 977 804 | 1 036 250                         | 9 941 554           |             |                  |             |             |         |
| Laenukohustised kokku     | 16 755 656 | 6 814 102                         | 9 941 554           |             |                  |             |             |         |
|                           |            |                                   |                     |             |                  |             |             |         |
|                           | 31.12.2018 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär     | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|                           |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |                  |             |             |         |
| Lühiajalised laenud       |            |                                   |                     |             |                  |             |             |         |
| Laenud seotud isikutelt   | 4 845 941  | 4 845 941                         |                     |             | EUR3 + 3,75%- 7% | EUR         | 2021        | 16      |
| Lühiajalised laenud kokku | 4 845 941  | 4 845 941                         |                     |             |                  |             |             |         |
| Pikaajalised laenud       |            |                                   |                     |             |                  |             |             |         |
| Laenud seotud isikutelt   | 16 409 888 | 1 030 083                         | 15 379 805          |             | EUR3 + 3,75%- 7% | EUR         | 2021-2022   | 16      |
| Eesti Vabariik            | 26 386     | 10 969                            | 15 417              |             | 2%               | EUR         | 2022        |         |
| Pikaajalised laenud kokku | 16 436 274 | 1 041 052                         | 15 395 222          |             |                  |             |             |         |
| Laenukohustised kokku     | 21 282 215 | 5 886 993                         | 15 395 222          |             |                  |             |             |         |

Laenu tagatiste kohta vaata lisa 9.

## Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2019     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|----------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|---------|
|                                  |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Võlad tarnijatele                | 13 036         | 13 036                            | 0                   |         |
| Võlad töövõtjatele               | 12 237         | 12 237                            | 0                   |         |
| Maksuvõlad                       | 13 760         | 13 760                            | 0                   | 4       |
| Muud võlad                       | 377 021        | 377 021                           | 0                   |         |
| Intressivõlad                    | 37 021         | 37 021                            | 0                   | 16      |
| Muud viitvõlad                   | 340 000        | 340 000                           | 0                   | 16      |
| Saadud ettemaksed                | 2 745          | 20                                | 2 725               |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>418 799</b> | <b>416 074</b>                    | <b>2 725</b>        |         |

  

|                                  | 31.12.2018     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|----------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|---------|
|                                  |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Võlad tarnijatele                | 77 044         | 77 044                            | 0                   |         |
| Võlad töövõtjatele               | 12 281         | 12 281                            | 0                   |         |
| Maksuvõlad                       | 7 294          | 7 294                             | 0                   | 4       |
| Muud võlad                       | 35 470         | 35 470                            | 0                   |         |
| Intressivõlad                    | 35 470         | 35 470                            | 0                   | 16      |
| Saadud ettemaksed                | 6 845          | 3 900                             | 2 945               |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>138 934</b> | <b>135 989</b>                    | <b>2 945</b>        |         |

## Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

Omakodumaja AS, kui Alexela Group OÜ kontserni liige, on käendanud solidaarselt ülejäänud grupi liikmetega 2014 aasta detsembris Alexela Group OÜ poolt võetud sündikaatlaenu. Solidaarse käenduse summa on 137 400 000 EUR.

## Lisa 10 Aktsiakapital

(eurodes)

|                      | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|----------------------|------------|------------|
| Aktsiakapital        | 340 000    | 340 000    |
| Aktsiate arv (tk)    | 340 000    | 340 000    |
| Aktsiate nimiväärtus | 1          | 1          |

## Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2019             | 2018             |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                  |                  |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                  |                  |
| Eesti                                       | 1 071 366        | 1 541 830        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>1 071 366</b> | <b>1 541 830</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>1 071 366</b> | <b>1 541 830</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                  |                  |
| Kinnisvara müük                             | 333 500          | 962 791          |
| Renditulu                                   | 426 589          | 342 972          |
| Vahendatavad kommunaalteenused              | 311 277          | 236 067          |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>1 071 366</b> | <b>1 541 830</b> |

## Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

|                                                  | 2019            | 2018              |
|--------------------------------------------------|-----------------|-------------------|
| Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara               | -188 141        | -969 336          |
| Müügi eesmärgil ostetud teenused                 | -545 938        | -438 475          |
| <b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b> | <b>-734 079</b> | <b>-1 407 811</b> |

## Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                           | 2019           | 2018           |
|-------------------------------------------|----------------|----------------|
| Mitmesugused bürookulud                   | 24 835         | 34 118         |
| Riiklikud ja kohalikud maksud             | 43 171         | 22 440         |
| Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest | 0              | 15 556         |
| Juhtimisteenus                            | 120 000        | 100 000        |
| Reklaamikulud                             | 2 663          | 4 485          |
| Juriidilised kulud, lõivud                | 4 514          | 10 624         |
| Muud                                      | 37 417         | 60 986         |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>    | <b>232 600</b> | <b>248 209</b> |

## Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                                                               | 2019           | 2018           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Palgakulu                                                                                     | 116 531        | 97 365         |
| Sotsiaalmaksud                                                                                | 39 321         | 32 875         |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                                                                      | <b>155 852</b> | <b>130 240</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale                                                | 7              | 8              |
| Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:                                               |                |                |
| Töölepingu alusel töötav isik                                                                 | 5              | 7              |
| Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja | 1              | 0              |
| Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige                                          | 1              | 1              |

## Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

|                            | 2019             | 2018             |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Intressikulu laenudelt     | 1 085 340        | 1 057 362        |
| Muud intressikulud         | 1 164            | 612              |
| <b>Kokku intressikulud</b> | <b>1 086 504</b> | <b>1 057 974</b> |

## Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                          |                  |
|------------------------------------------|------------------|
| Aruandekohustustlase emattevõtja nimetus | Alexela Group AS |
|------------------------------------------|------------------|

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                              | 31.12.2019 |            | 31.12.2018 |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                              | Nõuded     | Kohustised | Nõuded     | Kohustised |
| Emattevõtja                                                                                                  | 0          | 16 777 232 | 9 741      | 16 441 042 |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad                                                     | 37         | 766        | 11 250     | 145 306    |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 96 500     | 340 000    | 4 022      | 0          |

### Laenud

| 2019                                                     | Saadud laenude tagasimaksed | Makstud intressid |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------|
| Emaettevõtja                                             |                             |                   |
| Emaettevõtja                                             | 6 050 416                   | 1 081 275         |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad |                             |                   |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 140 000                     | 2 833             |

| 2018                                                                                                         | Antud laenud | Antud laenude tagasimaksed | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------|---------------|-----------------------------|
| Emaettevõtja                                                                                                 |              |                            |               |                             |
| Emaettevõtja                                                                                                 | 0            | 0                          | 0             | 933 501                     |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad                                                     |              |                            |               |                             |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad                                                     | 0            | 0                          | 140 000       | 0                           |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad |              |                            |               |                             |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 8 000        | 8 000                      | 100 000       | 100 000                     |

#### Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

|                                                                                                              | 2019                      |                            | 2018                      |                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|----------------------------|
|                                                                                                              | Kaupade ja teenuste ostud | Kaupade ja teenuste müügid | Kaupade ja teenuste ostud | Kaupade ja teenuste müügid |
| Emaettevõtja                                                                                                 | 122 448                   | 33 361                     | 104 025                   | 25 538                     |
| Tütarettevõtjad                                                                                              | 0                         | 0                          | 12 241                    | 239 759                    |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad                                                     | 7 640                     | 510 735                    | 0                         | 0                          |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 1 800                     | 281 636                    | 51 425                    | 1 026 400                  |

| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |        |        |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|
|                                                                               | 2019   | 2018   |
| Arvestatud tasu                                                               | 36 342 | 24 228 |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.02.2020

**OmaKoduMaja AS (registrikood: 10843432) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| TOOMAS VIRRO       | Juhatuse liige     | 11.02.2020           |
| KERSTI VÄINSALU    | Juhatuse liige     | 11.02.2020           |

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OmaKoduMaja AS aktsionäridele

### Arvamus

Oleme auditeerinud OmaKoduMaja AS (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja 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 raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide 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 asjaolu

Juhime tähelepanu asjaolule, et ettevõtte omakapital on negatiivne ja see ei vasta Äriseadustikus kehtestatud nõuetele. Vastavalt Äriseadustiku § 301 sätestatule, tuleb aktsionäridel vastu võtta otsus netovara taastamise osas.

### Muu informatsioon

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

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

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

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

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

### Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas 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 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 raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väaresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus avaldamiseks ettevõtte 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 ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu 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 ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Rein Randmets

Vandeauditori number 288

ECTUS FINANCE OÜ

Auditioretttevõtja tegevusloa number 144

Tallinn

12.02.2020

## Audiitorite digitaalallkirjad

OmaKoduMaja AS (registrikood: 10843432) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| REIN RANDMETS      | Vandeaudiitor      | 12.02.2020           |

## Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2019         |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | -11 078 051        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -3 097 343         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-14 175 394</b> |
| Katmine                                                                |                    |
| Teiste reservide suurendamine (vähendamine)                            | 2 500 000          |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | -14 175 394        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-11 675 394</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 737866          | 68.87%      | Jah            |
| Enda kinnisvara ost ja müük                          | 68101      | 333500          | 31.13%      | Ei             |

## Sidevahendid

|                 |                         |
|-----------------|-------------------------|
| Liik            | Sisu                    |
| Telefon         | +372 6617730            |
| Mobiiltelefon   | +372 5082857            |
| E-posti aadress | toomas.virro@alexela.ee |