

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: OÜ Oma Grupp

registrikood: 10745422

tänavanimi: Pärnu mnt

maja number: 105

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 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	15
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	16
Lisa 4 Varud	17
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	17
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	17
Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	18
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	19
Lisa 9 Materiaalsed põhivarad	20
Lisa 10 Kasutusrent	20
Lisa 11 Laenukohustised	21
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	22
Lisa 13 Eraldised	23
Lisa 14 Tingimuslikud kohustised ja varad	23
Lisa 15 Osakapital	24
Lisa 16 Müügitulu	24
Lisa 17 Muud äritulud	25
Lisa 18 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	25
Lisa 19 Turustuskulud	25
Lisa 20 Üldhalduskulud	25
Lisa 21 Tööjõukulud	26
Lisa 22 Muud ärikulud	26
Lisa 23 Tulumaks	26
Lisa 24 Seotud osapooled	26
Lisa 25 Sündmused pärast aruandekuupäeva	28
Lisa 26 Konsolideerimata bilanss	29
Lisa 27 Konsolideerimata kasumiaruanne	30
Lisa 28 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	30
Lisa 29 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	31
Lisa 30 Töös olevad ehituslepingud	32
Lisa 31 Laenude tagatised ja panditud varad	33
Aruande allkirjad	34
Vandeaudiitori aruanne	35

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 aktsiatest, 100% FCM Projekt OÜ osast, 100% Vikerlase Invest OÜ osast, 100% Rocca Elamud OÜ osast, 100% MP 31 OÜ osast, 50% OÜ Epona osast, 60% OÜ Steniard osast ja 29% AS Haapsalu Kuurort aktsiatest.

Kontserni tegevuspiirkonnaks on 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 kodu leidmisel kui ka äriklientidele äriideede realiseerimisel. AS Oma Ehitaja pakub klassikalist kinnisvaraarenduse teenust alates krundi soetamisest ja selle planeerimisest kuni eluasemete või äripindade müüginii või rendini ning ehitusjärgse garantiiteeninduseni.

OÜ Oma Grupp tüdarettevõtted tegelevad kinnisvaraarenduse, kinnisvara rendile andmise ja/või kinnisvaraarenduse finantseerimisega. Sidusettevõtte AS Haapsalu Kuurort tegevusalaks on sanatooriumi-, hotellimajutuse-, ilu- ja toitlustusteenuse pakkumine.

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

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

Eesti ehitusettevõtted ehtasid 2019. aastal Eestis ja välisriikides kokku 3,2 miljardi euro eest. Maht küll kasvas võrreldes eelmise aastaga 3%, kuid kasvutempo aeglustus oluliselt. Hooneid ehitati 2,2 miljardi ja rajatisi 1,0 miljardi euro eest. Ainult Eesti ehitusturgu arvesse võttes jäi ehitusmaht 2018. aasta tasemele, enim mõjutas turu mahtu rajatiste ehitusmahtude vähenemine.

Uute eluruumide ehitus on olnud kasvutrendis alates aastast 2012. Ehitisregistri andmetel lubati 2019. aastal kasutusse 7 014 eluruumi, 2018. aastal 6 472 uut eluruumi. Suurem osa valminud eluruumidest asus Tallinnas nagu ka varasematel aastatel. 2019. aastal kasvas märkimisväärselt uute eluruumide ehitamiseks väljastatud ehituslubade arv. Eelmisel aastal väljastati ehitusluba 8 025 eluruumi ehitamiseks, mis on 1 035 võrra rohkem kui 2018. aastal.

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

Kontserni emasettevõtte OÜ Oma Grupp tegutses 2019. aastal nagu ka varasematel aastatel kinnisvara ja kinnisvaraarendusprojektide finantseerijana.

Kontserni tütarettevõtte AS Oma Ehitaja keskendus 2019. aastal rohkem enda poolt arendatavate projektide realiseerimisele ja ettevalmistamisele eesmärgiga tagada endale selles valdkonnas stabiilne maht järgnevatel aastatel. Ehituse peatöövõtuturul oli sarnaselt varasemate aastatega projektide riskid suured ja kasumimarginaalid madalad. Ehitustegevuses keskenduti hoonete ehitusteenuse müügile eratellijatele, mis moodustas 2019. aasta käibest valdava osa. 2019. aastal lõpetati mitmed suuremahulised projektid (Kristiine Keskuse uuendamine ja Kalev SPA rekonstrueerimine Tallinnas), samuti Nobessneri sadamalinnakus ajaloolise Valukoja rekonstrueerimine. Oluline projekt lepingute portfellis on Technopolis Ülemistes V. Palmi nimelise uue büroohoone ehitus, mis valmib 2020. aastal. Alustati Riigi Kinnisvara AS tellimusel Riigikantselei hoonete rekonstrueerimistöödega Tallinnas Rahukohtu tänaval. 2019. aastal alustati ja aruande koostamise hetkeks on edukalt realiseeritud kortermajade arendus aadressil Mäepealse 27 ja Mäepealse 29 Tallinnas (Nõmmesalu kodu“).

Kontserni tütarettevõtte Rocca Elamud OÜ käivitas 2018. aastal 3 kortermaja arenduse Tallinnas Paldiski maanteel („Mustjõe kodu“), elamud valmisid 2019. aasta lõpuks. Enamus korteriomanditest anti üle ostjatele 2019. aasta detsembris.

Kontserni tütarettevõtted FCM Projekt OÜ ja OÜ Steniard osutasid 2019. aastal kinnisvara rendile andmise teenust. FCM Projekt OÜ jätkab 2020. aastal samas valdkonnas, OÜ Steniard võõrandas ettevõttele kuulunud hoonestusõiguse kinnistu omanikule ja aruande koostamise hetkel aktiivne tegevus puudub.

Kontserni tütarettevõtted OÜ Epona ja MP 31 OÜ omandasid 2019. aastal kinnistud kinnisvaraarenduse eesmärgil, 2020. aastal tegeldakse arenduste ettevalmistöödega.

Kontserni tütarettevõttes Vikerlase Invest OÜ aruandeaastal aktiivset tegevust ei toimunud.

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

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

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

Konkurents teravneb kõikides ehitusturu valdkondades. Tulenevalt majanduskriisist ning ehitusturu mahtude olulisest vähenemisest võib eeldada sisendhindade langust.

Ehitusturu suurenevaks probleemiks on kvalifitseeritud oskustööjõu puudus, mis süveneb seoses eriolukorra ning inimeste vaba liikumise piiramisega. Samuti võib esineda lähitulevikus erinevate materjalide tootmise häiretest tingitud tarneprobleeme. Tulenevalt eelnevast keskendub kontsern 2020. aastal enda arendatavate elamuarendusprojektide ettevalmistusele tagamaks stabiilset mahtu järgnevatel aastatel. Eratellijate turu mahu olulise vähenemise tõttu on oluline keskenduda riigihangetele.

Kinnisvaraarenduses plaanitakse luua projekteerimisprotsessiga valmidused (ehitusload) uute arendustega alustamiseks 2020. aasta lõpus ja 2021. aastal. Uute projektidega alustamine on võimalik vastavalt kujunevale turusituatsioonile. Iga ehitusprojekti pakkumise riski hinnatakse eraldi, misjärel otsustatakse pakkumisel osalemine. Tähelepanu all on endiselt otseturundus ning kliendisuhted korduvtellijatega.

Kontsernis töötas aruandeperioodi jooksul keskmiselt 47 töötajat, tööjõukulud moodustasid 2019. aastal 1 890 tuhat eurot.

OÜ Oma Grupp peamised finantssuhtarvud:

	2019	2018
Ärikasumi marginaal (%)	5,2	-1,4
Puhaskasumi marginaal (%)	4,0	14,9
Omakapitali tootlus aastast (%)	7,7	17,2

Emaettevõtte finantssuhtarvud:

	2019	2018
Aktivate tootlus aastast (%)	2,0	79,7
Omakapitali tootlus aastast (%)	2,1	79,9
Omakapitali määr (%)	99,7	99,6

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)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	6 002	9 021	
Finantsinvesteeringud	4	4	2
Nõuded ja ettemaksed	3 197	3 773	3
Varud	10 817	9 228	4
Kokku käibevarad	20 020	22 026	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	386	365	7
Nõuded ja ettemaksed	207	206	3
Kinnisvarainvesteeringud	3 721	4 265	8
Materiaalsed põhivarad	44	64	9
Immateriaalsed põhivarad	0	1	
Kokku põhivarad	4 358	4 901	
Kokku varad	24 378	26 927	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	162	423	11
Võlad ja ettemaksed	5 199	7 421	12
Eraldised	106	73	13
Kokku lühiajalised kohustised	5 467	7 917	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 997	2 656	11
Võlad ja ettemaksed	354	296	12
Eraldised	55	79	13
Kokku pikaajalised kohustised	2 406	3 031	
Kokku kohustised	7 873	10 948	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3	3	15
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	14 666	12 382	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 204	3 016	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	15 873	15 401	
Vähemusosalus	632	578	
Kokku omakapital	16 505	15 979	
Kokku kohustised ja omakapital	24 378	26 927	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	31 208	19 751	16
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-27 823	-18 343	18
Brutokasum (-kahjum)	3 385	1 408	
Turustuskulud	-374	-295	19
Üldhalduskulud	-1 331	-1 278	20
Muud äritulud	34	5	17
Muud ärikulud	-103	-115	22
Ärikasum (kahjum)	1 611	-275	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	19	3 380	7
Intressitulud	4	3	
Intressikulud	-201	-84	11
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 433	3 024	
Tulumaks	-175	-72	23
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 258	2 952	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	1 204	3 016	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	54	-64	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 611	-275	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	31	38	20
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-17	0	17
Muud korrigeerimised	87	103	8
Kokku korrigeerimised	101	141	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	904	-3 579	
Varude muutus	-1 518	-2 314	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-2 541	3 267	
Makstud intressid	-197	-91	
Makstud ettevõtte tulumaks	-193	-186	
Kokku rahavood äritegevusest	-1 833	-3 037	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-11	-25	
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	8	0	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-2 027	-421	8
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	2 493	0	8
Netorahavoog tütarettevõtjate ja äritegevuste müügist	0	-688	
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-2	0	7
Laekunud sidusettevõtjate müügist	0	8 748	
Antud laenud	-15	0	
Antud laenude tagasimaksed	15	0	
Laekunud intressid	4	1	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	465	7 615	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	7 312	0	
Saadud laenude tagasimaksed	-8 324	-902	
Arvelduskrediidi saldo muutus	94	0	11
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-1	-7	
Makstud dividendid	-732	-835	23
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 651	-1 744	
Kokku rahavood	-3 019	2 834	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	9 021	6 187	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-3 019	2 834	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	6 002	9 021	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

				Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital		Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)		
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	1 204	54	1 258
Väljakuulutatud dividendid	0	-732	0	-732
31.12.2019	3	15 870	632	16 505

Täpsem informatsioon osakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on toodud lisades 14, 15 ja 23.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Oma Grupp 2019. 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%);
- * MP 31 OÜ (osalus 100%);
- * Epona OÜ (osalus 50%);
- * Steniard OÜ (osalus 60%).

AS Oma Ehitaja kontserni kuuluvad järgmised ettevõtted: OÜ Breve Consult (osalus 100%), Kuldnoka 5 OÜ (kustutatud Äriregistrist 31.10.2019, osalus 100%), Vikerlase Maja OÜ (osalus 100%), OÜ Hyperficarius (osalus 100%), Stroomi Maja OÜ (osalus 100%), Nõmmesalu OÜ (osalus 100%) ja SIA Brigmond (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.

2019. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad OÜ Oma Grupp (emaettevõtja) ning tema tütarettevõtjate AS Oma Ehitaja koos oma tütarettevõtetega, FCM Projekt OÜ, Vikerlase Invest OÜ, Rocca Elamud OÜ, MP 31 OÜ (alates 03.12.2019), 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 laekuvus 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 nüüdsväärtuseni (diskonteerituna antud finantsvara esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga).

Juhul, kui eelnevalt alla hinnatud korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade väärtus järgnevatel perioodidel taas tõuseb, tühistatakse varasem allahindlus kuni summani, mis on madalam (1) finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtusest ja (2) bilansilisest jääkväärtusest korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil juhul, kui allahindlust ei oleks eelnevalt toimunud. Allahindluste tühistamisi kajastatakse kasumiaruandes.

Pikaajalisi finantsinvesteeringuid, mis on seotud sidusettevõtjatega kajastatakse kapitaliosaluse meetodil (vt arvestuspõhimõtteid „Sidusettevõtjad”).

Varade väärtuse langus

Piiramatuliku 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 väärtpapereid.

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. Aktsiad ja muud 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 koheselt 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

Müüdid 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 järelejäanud 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 suurendamisena.

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 õiglane väärtus ja omandamisega otseselt seotud väljaminekud, välja arvatud ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel toimunud tehingud, mille puhul soetusmaksumuseks on omandatud netovara bilansiline väärtus.

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 asjaolu muutub viitab, et firmaväärtuse kaetav väärtus võib olla langenud, läbi vara väärtuse languse test. Firmaväärtust 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 müügi eesmärgil ehitatud kortereid, arendusootel kinnistuid ja arendusprojektide kapitaliseeritud kulutusi. Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Valmistoodangu ja lõpetamata toodangu soetusmaksumus koosneb otseselt iga arendusprojektiga seostatavatest kuludest. Varud on üksikute arendusprojektide kaupa eristatavad ja nende soetusmaksumuse määramine toimub iga objekti soetamiseks tehtud kuludid eraldi kogudes. Arendusprojekti osalisel müügil lähtutakse müüdüd kauba kulu määramisel müüdüd osa müügitulu ja kogu projekti hinnagulisel müügitulu proportsioonist. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, kumb on madalam, kas nende soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus leitakse, arvates tavapärasel äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks. Varude hindamisel netorealiseerimisväärtusesse kajastatakse allahindlusest tulenevad kulud allahindluse perioodi kasumiaruandes real "Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu".

Kasutusloa saanud müümata korteriomandeid käsitletakse valmistoodanguna.

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 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 või võrreldavate tehingute turuhinda. 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 objektile 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. Muud hooldus- ja remondikulud kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

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

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

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

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast; vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema 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 aruandekuupäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustise rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolale.

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 kaasnevad kulutuste suurus 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 aruandekuupäevani tehtud kulutuste ja projekti kogukulude suhtena. Projekti tuludena arvestatakse projektile tehtud kulutusi, millele lisatakse projekti eelarveline kasumimarginaal. Ehitusprojektidel, kus aruandekuupäeval 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 tulumaksukuluta. 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 tulumaksuga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018. aasta esimene arvesse võetav aasta. Kontserni kuuluva Läti ettevõtte tulumaks arvestatakse vastavalt Läti Vabariigi seadusandlusele. Lätis maksustatakse kasum selle jaotamisel maksumääraga 20/80 (2018: ettevõtte kasum selle jaotamisel maksumääraga 20/80).

Seotud osapooled

OÜ Oma Grupp konsolideeritud 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)

	Aktsiad ja osad	Kokku
31.12.2017	4	4
31.12.2018	4	4
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	4	4
31.12.2019	4	4
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	4	4

Seisuga 31.12.2019 ja 31.12.2018 on aktsiad kajastatud raamatupidamislikus väärtuses.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	1 822	1 822	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	207	0	207	24
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	305	305	0	5
Muud nõuded	13	13	0	
Viitlaekumised	13	13	0	
Ettemaksed	61	61	0	
Tulevaste perioodide kulud	61	61	0	
Ehitustööde arvestuslik nõue	996	996	0	30
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 404	3 197	207	

	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	24
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	

Seisuga 31.12.2019 (sama 31.12.2018) on väljastatud laenude tagastamise tähtaeg detsember 2021 (70% väljastatud laenust) või tähtajatu (30% väljastatud laenust), laenude alusvaluuta on euro, intressimäär 3% aastas.

Lisa 4 Varud

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Valmistoodang	1 393	0
Müügiks ostetud kaubad	11	11
Ettemaksed varude eest	212	0
Lõpetamata ehitised	9 201	9 217
Kokku varud	10 817	9 228

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	18	0	36
Käibemaks	305	1 183	164	268
Üksikisiku tulumaks	0	53	0	43
Erisoodustuse tulumaks	0	6	0	5
Sotsiaalmaks	0	101	0	82
Kohustuslik kogumispension	0	6	0	4
Töötuskindlustusmaksed	0	5	0	4
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	305	1 372	164	442

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(tuhandetes eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
11146149	AS Oma Ehitaja	Eesti	Ehitus ja kinnisvaraarendus	89	89
12830847	Vikerlase Invest OÜ	Eesti	Investeerimine	100	100
14124295	FCM Projekt OÜ	Eesti	Kinnisvara rendile andmine	100	100
10708651	Rocca Elamud OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	100	100
10094203	Epona OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	60	50
10553102	Steniard OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	60	60
14858867	MP 31 OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2018	Omandamine	Muud muutused	31.12.2019
AS Oma Ehitaja	1 188	0	0	1 188
Vikerlase Invest OÜ	2	0	0	2
FCM Projekt OÜ	3	0	-3	0
Rocca Elamud OÜ	350	0	0	350
Epona OÜ	1	0	0	1
Steniard OÜ	2	0	0	2
MP 31 OÜ	0	3	0	3
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1 546	3	-3	1 546

Omandatud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
MP 31 OÜ	100	03.12.2019	3

AS Oma Ehitaja kontserni kuuluvad järgmised ettevõtted: OÜ Breve Consult (osalus 100%), Kuldnoka 5 OÜ (kustutatud Äriregistrist 31.10.2019, osalus 100%), SIA Brigmond (osalus 100%), OÜ Hyperficus (osalus 100%), Stroomi Maja OÜ (osalus 100%), Vikerlase Maja OÜ (osalus 100%) ja Nõmmesalu OÜ (osalus 100%).

16.08.2019 võõrandas OÜ Oma Grupp 10% OÜ Epona osast nominaalväärtusega 255 eurot, tehingu tulemusena omab OÜ Oma Grupp 50% OÜ Epona osast. OÜ Oma Grupp konsolideeritud aruande koostamisel on OÜ Epona finantsnäitajad konsolideeritud (säilis sisuline valitsev mõju ettevõtte tegevuse üle).

Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (tuhandetes eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalise määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
11144564	AS Haapsalu Kuurort	Eesti	Taastusravi	29	29
10234963	OÜ Pool ja Pool	Eesti	Kinnisvaraarendus	45	45

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2018	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2019
AS Haapsalu Kuurort	363	0	23	386
OÜ Pool ja Pool	2	2	-4	0
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	365	2	19	386

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

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

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	3 947
Ostud ja parendused	421
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-103
31.12.2018	4 265
Ostud ja parendused	2 027
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-86
Müügid	-2 485
31.12.2019	3 721

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	190	170
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	2	0
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	2 493	0

Seisuga 31.12.2019 on õiglases väärtuses korteriomandid summas 3 660 tuhat eurot (31.12.2018: 1 630 tuhat eurot) ja ettemaksed kinnisvarainvesteeringute eest summas 61 tuhat eurot (31.12.2018: 64 tuhat eurot). Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus on leitud kasutades võrreldavate tehingute turuhinda. Eelpool nimetatud meetodil hinnatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus ei erine oluliselt (+/- 5%) nende bilansilisest soetusmaksumusest ja seetõttu on investeeringute õiglase väärtusena kajastatud nende soetusmaksumus. Seisuga 31.12.2018 oli õiglases väärtuses kinnisvarainvesteeringutena kajastatud ka hoonestusõigus summas 2 571 tuhat eurot, mille tähtaeg oli detsember 2039. Hoonestusõigus võõrandati oktoobris 2019 kinnistu omanikule. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus seisuga 31.12.2018 oli leitud kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Diskontomäärana kasutati pangalaenu intressimäära. Seisuga 31.12.2019 kinnisvarainvesteeringuid pandiga koormatud ei olnud, seisuga 31.12.2018 olid kinnisvarainvesteeringud summas 2 571 tuhat eurot pandiga koormatud (vt Lisa 31) ja pandiga koormamata kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus oli 1 694 tuhat eurot. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse määramisel ei ole kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut, kuna tütarettevõtte juhtkond on pädev vastavat hinnangut koostama ning kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust hindama.

Lisa 9 Materiaalsed põhivarad

(tuhandetes eurodes)

				Kokku
	Ehitised	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2017				
Soetusmaksumus	47	108	103	258
Akumuleeritud kulum	-2	-84	-95	-181
Jääkmaksumus	45	24	8	77
Ostud ja parendused	0	20	3	23
Amortisatsioonikulu	-10	-19	-7	-36
31.12.2018				
Soetusmaksumus	47	128	106	281
Akumuleeritud kulum	-12	-103	-102	-217
Jääkmaksumus	35	25	4	64
Ostud ja parendused	0	9	0	9
Amortisatsioonikulu	-10	-17	-2	-29
31.12.2019				
Soetusmaksumus	47	137	92	276
Akumuleeritud kulum	-22	-120	-90	-232
Jääkmaksumus	25	17	2	44

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2019	2018
Masinad ja seadmed	8	0
Transpordivahendid	8	0
Kokku	8	0

Lisa 10 Kasutusrent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2019	2018
Kasutusrendikulu	170	208

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

Lisa 11 Laenukohustised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Arvelduskrediit	94	94		
Lühiajalised laenud kokku	94	94		
Pikaajalised laenud				
Pangalaenud	1 534	68	1 466	0
Laenud seotud osapooltelt	531	0	531	0
Pikaajalised laenud kokku	2 065	68	1 997	0
Laenukohustised kokku	2 159	162	1 997	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pangalaenud	3 078	422	407	2 249
Pikaajalised laenud kokku	3 078	422	407	2 249
Kapitalirendikohustised kokku	1	1	0	0
Laenukohustised kokku	3 079	423	407	2 249

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Maa	2 663	2 658
Ehitised	2 916	2 571
Kokku	5 579	5 229

Kontserni liikmed on võtnud Eesti krediitiasutustelt ja seotud osapoolelt laenu kinnisvaraarendusprojektide finantseerimiseks. Laenude tagatiseks on seatud kinnistutele ja ehituses olevatele hoonetele (sisalduvad bilansi real "Varud") hüpoteegid panga kasuks. 2019. aastal oli kontserni tütarettevõttel kasutada arvelduskrediidi limiit summas 858 tuhat eurot (2018: sama). Seisuga 31.12.2019 oli kasutuses arvelduskrediit summas 94 tuhat eurot, seisuga 31.12.2018 arvelduskrediiti kasutuses ei olnud. Tagatiste detailsem informatsioon on toodud lisa 31. Saadud laenude alusvaluuta on euro, laenude kaalutud keskmine intressimäär on 5,5% (2018: 1,1%). Laenude tagastamise tähtajad jäävad aastasse 2021 (2018: 2019 ja 2039). Aruandeaastal arvestatud intressikulud kogusummas 201 tuhat eurot (2018: 84 tuhat eurot) jaotusid järgnevalt: pangalaenude intressid 180 tuhat

eurot (2018: 34 tuhat eurot), arvelduskrediidi intressid 17 tuhat eurot (2018: 20 tuh eurot), seotud osapoolte laenude intressid 4 tuhat eurot (2018: 0 tuhat eurot), muude laenude intressikulud moodustasid 2018. aastal 30 tuhat eurot. Seotud osapoolte osas on täiendav informatsioon toodud lisa 24.

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	2 910	2 560	350	
Võlad töövõtjatele	67	67	0	
Maksuvõlad	1 372	1 372	0	5
Muud võlad	36	32	4	
Intressivõlad	4	0	4	
Muud viitvõlad	32	32	0	
Saadud ettemaksed	580	580	0	
Tulevaste perioodide tulud	580	580	0	
Ehitustööde arvestuslik ettemaks	588	588	0	30
Kokku võlad ja ettemaksed	5 553	5 199	354	

	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	

Seisuga 31.12.2019 jaguneb pikaajaline võlg tarnijatele aastate lõikes järgnevalt: 2021. aastal 73 tuhat eurot, 2022. aastal 256 tuhat eurot, 2023. aastal 20 tuhat eurot ja 2024. aastal 1 tuhat eurot.

Seisuga 31.12.2018 oli pikaajalise võlgnevuse jaotus aastate lõikes järgnev: 2020. aastal 191 tuhat eurot, 2021. aastal 40 tuhat eurot, 2022. aastal 45 tuhat eurot ja 2023. aastal 20 tuhat eurot.

Lisa 13 Eraldised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018	Moodustamine/korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2019
Kokku eraldised	152	84	-75	161
Sealhulgas:				
Lühiajalised	73	100	-67	106
Garantiieraldis	12	76	-41	47
Muud eraldised	61	24	-26	59
Pikaajalised	79	-16	-8	55
Garantiieraldis	61	-10	-8	43
Muud eraldised	18	-6		12
	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

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 tähtjaks on kuni kolm aastat aruandekuupäevast.

Lisa 14 Tingimuslikud kohustised ja varad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	12 716	12 318
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	3 154	3 080
Teostusgarantii	1 509	2 827
Pakkumise garantii	150	0
Garantiiperioodi garantii	992	867
Ettemaksu garantii	786	1 151
Kokku tingimuslikud kohustised	19 307	20 243

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 3 437 tuhat eurot (31.12.2018: 4 845 tuhat eurot).

Lisa 15 Osakapital

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	3	3
Osade arv (tk)	1	1
Osa nimiväärtus seisuga 31.12.2019 on 2556 eurot (31.12.2018: sama).		

Lisa 16 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	31 208	19 751
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	31 208	19 751
Kokku müügitulu	31 208	19 751
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	22 249	19 147
Hoonestusprojektide arendus	8 746	397
Kinnisvara rent	196	171
Muud tulud	0	36
Inseneritegevused ja nendega seotud tehniline nõustamine	17	0
Kokku müügitulu	31 208	19 751

Lisa 17 Muud äritulud

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	9	0	8
Kasum materiaalsete põhivarade müügist	8	0	
Muud	17	5	
Kokku muud äritulud	34	5	

Lisa 18 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018
Alltöövõtutööd	15 994	13 424
Kulud eraldiste moodustamiseks	88	78
Tööjõukulud	1 232	1 252
Materjal, müüdnud korteriomandid ja kinnisvara	8 267	1 973
Ostetud teenused ja muud kulud	2 242	1 616
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	27 823	18 343

Lisa 19 Turustuskulud

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018
Tööjõukulud	118	131
Reklaam ja müügiga seotud kulud	247	156
Muud	9	8
Kokku turustuskulud	374	295

Lisa 20 Üldhalduskulud

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018
Tööjõukulud	1 005	981
Amortisatsioonikulu	31	38
Muud	93	39
Kontorikulud, side- ja IT teenused	202	220
Kokku üldhalduskulud	1 331	1 278

Lisa 21 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	1 890	1 848
Sotsiaalmaksud	660	621
Kokku tööjõukulud	2 550	2 469
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	47	50

Lisa 22 Muud ärikulud

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	87	103	8
Muud	16	12	
Kokku muud ärikulud	103	115	

Lisa 23 Tulumaks

(tuhandetes eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2019		2018	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	732	175	835	72
Eesti	732	175	835	72
Kokku	732	175	835	72

OÜ Oma Grupp kuulutas 2019. aastal välja dividendid summas 732 tuhat eurot (2018: 835 tuhat eurot). Seisuga 31.12.2019 on kõik välja kuulutatud dividendid tasutud (31.12.2018: sama).

2019. aastal kaasnes dividendide välja kuulutamisega tulumaksukulu summas 175 tuhat eurot. 2018. aastal kaasnes dividendide välja kuulutamisega tulumaksukulu summas 209 tuhat eurot, tulumaksukulu on vähendatud summas 137 tuhat eurot seoses saadud maksustatud dividendide laekumisega.

Lisa 24 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018
	Nõuded	Kohustised	Nõuded
Sidusettevõtjad	207	0	206
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	6	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1	1	0

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019	2018
	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	70	40
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	66	64

Nõue sidusettevõtjate vastu koosneb järgmistest komponentidest: laenunõuded 146 tuhat eurot (31.12.2018: 146 tuhat eurot) ja intressinõuded 61 tuhat eurot (31.12.2018: 60 tuhat eurot). Aruandeaastal on laenult arvestatud intressitulu summas 3 tuhat eurot (2018: 2 tuhat eurot). Väljastatud laenude intressimäär on 3% (31.12.2018: 3%), laenude alusvaluuta on euro.

Olulise osalusega eraomanikust omaniku pereliikmele on tasutud käsunduslepingu alusel aruandeaastal 24 tuhat eurot (2018: 14 tuhat eurot). Kontserni tütarettevõtte AS Oma Ehitaja juhatuse liikmete ennetähtaegse tagasikutsumise korral või volituste lõppemisel uue teenistuslepingu mitte sõlmimisel on kohustus maksta hüvitist maksimaalselt summas 60 tuhat eurot.

Lisa 25 Sündmused pärast aruandekuupäeva

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

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

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

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

Lisa 26 Konsolideerimata bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Varad		
Käibevarad		
Raha	5 485	7 488
Finantsinvesteeringud	4	4
Nõuded ja ettemaksed	507	399
Varud	366	366
Kokku käibevarad	6 362	8 257
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 555	1 555
Nõuded ja ettemaksed	6 889	5 430
Kokku põhivarad	8 444	6 985
Kokku varad	14 806	15 242
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	44	55
Kokku lühiajalised kohustised	44	55
Kokku kohustised	44	55
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	3	3
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	14 452	6 475
Aruandeaasta kasum (kahjum)	307	8 709
Kokku omakapital	14 762	15 187
Kokku kohustised ja omakapital	14 806	15 242

Lisa 27 Konsolideerimata kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018
Müügitulu	19	14
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	0	-2
Brutokasum (-kahjum)	19	12
Üldhalduskulud	-81	-93
Muud ärikulud	0	-4
Kokku ärikasum (-kahjum)	-62	-85
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-37	-110
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	0	8 740
Intressitulud	581	236
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	482	8 781
Tulumaks	-175	-72
Aruandeaasta kasum (kahjum)	307	8 709

Lisa 28 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-62	-85
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 302	-985
Varude muutus	0	48
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	7	-1
Makstud ettevõtte tulumaks	-193	-186
Kokku rahavood äritegevusest	-1 550	-1 209
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-37	-450
Laekunud tütarettevõtjate müügist	0	1 142
Laekunud sidusettevõtjate müügist	0	8 748
Antud laenud	-3 685	-1 633
Antud laenude tagasimaksed	3 466	98
Laekunud intressid	535	2
Kokku rahavood investeerimistegevusest	279	7 907
Rahavood finantseerimistegevusest		
Makstud dividendid	-732	-835
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-732	-835
Kokku rahavood	-2 003	5 863
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	7 488	1 625
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-2 003	5 863
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5 485	7 488

Lisa 29 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2017	3	6 603	6 606
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	0	-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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	307	307
Väljakuulutatud dividendid	0	-732	-732
31.12.2019	3	14 759	14 762
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	-1 555	-1 555
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	2 666	2 666
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2019	3	15 870	15 873

Lisa 30. Töös olevad ehituslepingud

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Ehituskulud ja neile vastav arvestuslik kasumi osa	22 266	19 843
Tellijatele esitatud vahearved	(21 232)	(20 572)
Eelmise perioodi mõju	(626)	103
Kokku	408	(626)
sh ehitustööde arvestuslik nõue tellijatele (Lisa 3)	996	359
sh ehitustööde arvestuslik ettemaks tellijatelt (Lisa 12)	(588)	(985)

Lisa 31. Laenude tagatised ja panditud varad

Kontserni saadud investeerimislaenude 1 534 tuhat eurot (31.12.2018: 3 078 tuhat eurot; vt Lisa 11), arvelduskrediidi (31.12.2019: 94 tuhat eurot; 31.12.2018 arvelduskrediiti kasutuses ei olnud) ning garantiilepingutest tulenevate kohustiste 3 437 tuhat eurot (31.12.2018: 4 845 tuhat eurot; vt Lisa 14) tagatiseks on panditud järgmised ettevõtte varad:

- kommerts pant tütarettevõtete varadele summas 4 420 tuhat eurot;
- hüpoteek varude koosseisus olevatele kinnisasjadele bilansilise väärtusega 5 579 tuhat eurot.

Seisuga 31. detsember 2018 olid panditud:

- kommerts pant tütarettevõtte 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.

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.07.2020

OÜ Oma Grupp (registrikood: 10745422) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIT KUULI	Juhatuse liige	11.07.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Oma Grupp osanikule

Arvamus

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

- konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2019;
- konsolideeritud kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat infot.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2019 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 sõltumatu kooskõlas kutsete arvestusekspterte 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 kindlustavat 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 teatud 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 arvamust. 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 auditiprotseduureid 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, väärarvestuste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamusel 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 märkimisväärt 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 arvamust. 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 auditiarvamuse eest.

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Toomas Villem

Vandeauditori number 74

Villems & Partnerid OÜ

Auditoortevõtja tegevusloa number 80

Mustamäe tee 46, Tallinn, Harju maakond, 10621

11.07.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Oma Grupp (registrikood: 10745422) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS VILLEMS	Vandeaudiitor	11.07.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	14 666
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 204
Kokku	15 870
Jaotamine	
Dividendideks	400 000
Kokku	400 000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muud mujal liigitamata äritegevust abistavad tegevused	82991	19000	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