

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

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 5030305

e-posti aadress: kersti.vainsalu@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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 6 Laenukohustised	13
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 9 Aktsiakapital	14
Lisa 10 Müügitulu	15
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 13 Tööjõukulud	16
Lisa 14 Intressikulud	16
Lisa 15 Seotud osapooled	16
Aruande allkirjad	18
Vandeauditori aruanne	19

TEGEVUSARUANNE

Aktsiaselts OmaKoduMaja alustas tegevust 2002.a. kinnisvara arendusega. 2020.a aasta põhiliseks tegevuseks oli olemasolevate kinnisvaraprojektide arendus ja müük. Antud suunal on plaanis tegevust jätkata. Lisaks tegeletakse ka ettevõttele kuuluva elukondliku kinnisvara väljaüürimisega.

2020. aastal taasalustati aktiivset tegevust ettevõttele kuuluvate Tallinna lähikonnas olevate kinnistute planeerimisel, arendamisel ning kommunikatsioonide väljaehitamisel.

Aktsiaseltsis OmaKoduMaja oli 2020.a. aastal seitse töötajat, kelle töötasufond oli 174, tuhat eurot. Juhatuse liikmete tasu 2020 .a. oli 42tuhat eurot.

Olulisemad finantssuhtarvud:

	2020	2019	2018
Müügitulu	2 340 081	1 071 366	1 541 830
Brutokasumi määr % (=brutokasum/müügitulu)	-107,33%	-178,36%	-15,86%
Puhasrentaablus % (=puhaskasum/müügitulu)	-149,34%	-289,10%	-84,48%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (=käibevara/lüh kohustused)	0,01	0,02	0,07
ROA % (= puhaskasum/ varad kokku)	-29,49%	-20,45%	-7,44%
ROE % (= puhaskasum/ omakapital kokku)	NA	NA	NA

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	59	114	
Nõuded ja ettemaksed	210 380	131 776	2
Kokku käibevarad	210 439	131 890	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	10 984 467	14 262 193	4
Materiaalsed põhivarad	656 736	755 096	5
Kokku põhivarad	11 641 203	15 017 289	
Kokku varad	11 851 642	15 149 179	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	7 533 152	6 814 102	6
Võlad ja ettemaksed	205 220	416 074	7
Eraldised	15 582	12 273	
Kokku lühiajalised kohustised	7 753 954	7 242 449	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 227 609	9 941 554	6
Võlad ja ettemaksed	2 325	2 725	7
Kokku pikaajalised kohustised	3 229 934	9 944 279	
Kokku kohustised	10 983 888	17 186 728	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	340 000	340 000	9
Ülekurss	6 769 085	6 769 085	
Kohustuslik reservkapital	28 760	28 760	
Muud reservid	11 500 000	5 000 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-14 175 394	-11 078 051	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 594 697	-3 097 343	
Kokku omakapital	867 754	-2 037 549	
Kokku kohustised ja omakapital	11 851 642	15 149 179	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	2 240 081	1 071 366	10
Muud äritulud	5 536	10 025	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 827 506	-734 079	11
Mitmesugused tegevuskulud	-286 707	-232 600	12
Tööjõukulud	-174 851	-155 852	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-100 925	-99 204	5
Olulised käibevara allahindlused	0	-351 946	
Muud ärikulud	-2 467 146	-1 418 549	4
Ärikasum (kahjum)	-2 611 518	-1 910 839	
Intressikulud	-983 179	-1 086 504	14
Muud finantstulud ja -kulud	0	-100 000	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-3 594 697	-3 097 343	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 594 697	-3 097 343	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-2 611 518	-1 910 839	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	100 925	99 204	5
Muud korrigeerimised	2 467 146	1 490 799	4
Kokku korrigeerimised	2 568 071	1 590 003	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-78 604	-88 961	
Varude muutus	0	351 946	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-216 907	272 428	
Kokku rahavood äritegevusest	-338 958	214 577	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-2 565	-27 514	
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	0	524 500	
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	810 580	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	808 015	496 986	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-1 670 146	-1 201 385	
Arvelduskrediidi saldo muutus	1 749 132	1 071 911	
Makstud intressid	-548 098	-482 038	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-100 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-469 112	-711 512	
Kokku rahavood	-55	51	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	114	63	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-55	51	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	59	114	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2018	340 000	6 769 085	28 760	0	-11 078 051	-3 940 206
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	-3 097 343	-3 097 343
Muutused reservides	0	0		5 000 000	0	5 000 000
31.12.2019	340 000	6 769 085	28 760	5 000 000	-14 175 394	-2 037 549
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	-3 594 697	-3 594 697
Muutused reservides	0	0	0	6 500 000	0	6 500 000
31.12.2020	340 000	6 769 085	28 760	11 500 000	-17 770 091	867 754

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 alljärgnevatel 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 Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse ametlikult kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar- või sidusettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar- või sidusettevõtte tegevust 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 edasiseid 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 õiglase 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 kajastatavatel 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 maksmisele 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)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	58 480	58 480
Ostjatelt laekumata arved	58 543	58 543
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-63	-63
Ettemaksed	151 900	151 900
Muud makstud ettemaksed	151 900	151 900
Kokku nõuded ja ettemaksed	210 380	210 380
	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
Kokku nõuded ja ettemaksed	131 776	131 776

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	24 473	2 099
Üksikisiku tulumaks	5 998	3 570
Erisoodustuse tulumaks	56	91
Sotsiaalmaks	11 407	7 145
Kohustuslik kogumispension	642	370
Töötuskindlustusmaksed	631	485
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	43 207	13 760

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	15 752 995
Ostud ja parendused	105 870
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-1 418 549
Müügid	-188 141
Muud muutused	10 018
31.12.2019	14 262 193
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-2 467 146
Müügid	-810 580
31.12.2020	10 984 467

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	463 309	400 371
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	1 017 560	207 500

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Transpordivahendid	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2018						
Soetusmaksumus	0	0	826 782	524 500	1 351 282	1 351 282
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0	0	0
Jääkmaksumus	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
31.12.2019						
Soetusmaksumus	3 436	850 864	0	0	0	854 300
Akumuleeritud kulum	-472	-98 732	0	0	0	-99 204
Jääkmaksumus	2 964	752 132	0	0	0	755 096
Ostud ja parendused	0	2 565	0	0	0	2 565
Muud ostud ja parendused		2 565				2 565
Amortisatsioonikulu	-1 134	-99 791	0	0	0	-100 925
Ümberliigitamised	0		0	0	0	0
Ümberliigitamised ettemaksetest	0		0	0	0	0
31.12.2020						
Soetusmaksumus	3 436	853 429	0	0	0	856 865
Akumuleeritud kulum	-1 606	-198 523	0	0	0	-200 129
Jääkmaksumus	1 830	654 906	0	0	0	656 736

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laenud seotud isikutelt	7 526 985	7 526 985			EUR3 + 3,75%- 7%	EUR	2021	15
Lühiajalised laenud kokku	7 526 985	7 526 985						
Pikaajalised laenud								
Laenud seotud isikutelt	3 224 526	0	3 224 526		EUR3 + 3,75%- 7%	EUR	2022	15
Eesti Vabariik	9 250	6 167	3 083		2%	EUR	2022	
Pikaajalised laenud kokku	3 233 776	6 167	3 227 609					
Laenukohustised kokku	10 760 761	7 533 152	3 227 609					
	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	15
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	15
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					

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	10 184	10 184	0	
Võlad töövõtjatele	845	845	0	
Maksuvõlad	43 207	43 207	0	3
Muud võlad	50 984	50 984	0	
Intressivõlad	45 984	45 984	0	15
Muud viitvõlad	5 000	5 000	0	
Saadud ettemaksed	102 325	100 000	2 325	
Muud saadud ettemaksed	102 325	100 000	2 325	
Kokku võlad ja ettemaksed	207 545	205 220	2 325	

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud 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	3
Muud võlad	377 021	377 021	0	
Intressivõlad	37 021	37 021	0	15
Muud viitvõlad	340 000	340 000	0	15
Saadud ettemaksed	2 745	20	2 725	
Kokku võlad ja ettemaksed	418 799	416 074	2 725	

Lisa 8 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 9 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Aktsiakapital	340 000	340 000
Aktsiate arv (tk)	340 000	340 000
Aktsiate nimiväärtus	1	1

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 240 081	1 071 366
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 240 081	1 071 366
Kokku müügitulu	2 240 081	1 071 366
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara müük	1 465 313	333 500
Renditulu	430 850	426 589
Vahendatavad kommunaalteenused	343 918	311 277
Kokku müügitulu	2 240 081	1 071 366

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2020	2019
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	-1 258 333	-188 141
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-569 173	-545 938
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 827 506	-734 079

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Mitmesugused bürookulud	34 531	24 835
Riiklikud ja kohalikud maksud	34 995	43 171
Juhtimisteenus	120 000	120 000
Reklaamikulud	7 154	2 663
Juriidilised kulud, lõivud	22 063	4 514
Muud	67 964	37 417
Kokku mitmesugused tegevuskulud	286 707	232 600

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	130 210	116 531
Sotsiaalmaksud	44 641	39 321
Kokku tööjõukulud	174 851	155 852
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	7	7
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	5	5
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	1	1
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressikulu laenudelt	982 562	1 085 340
Muud intressikulud	617	1 164
Kokku intressikulud	983 179	1 086 504

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emattevõtja nimetus	Alexela Group OÜ
--	------------------

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emattevõtja	741	10 797 495	0	16 777 232
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	36	0	37	766
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	24 115	291	96 500	340 000

Laenud

2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja						
Emaettevõtja	1 749 133	8 163 979	547 482	-7%	EUR	2021-2022
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		340 000	0	-4%	EUR	2020

2019	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Emaettevõtja	6 050 416	1 081 275	-7%	EUR	2020-2022
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad					
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	140 000	2 833	-6%	EUR	2019

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Emaettevõtja	121 510	30 631	122 448	33 361
Tütarettevõtjad	0	0	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	2 316	7 640	510 735
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 835	494 627	1 800	281 636

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	42 028	36 342

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.02.2021

OmaKoduMaja AS (registrikood: 10843432) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KERSTI VÄINSALU	Juhatuse liige	23.02.2021
TOOMAS VIRRO	Juhatuse liige	23.02.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OmaKoduMaja AS aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud OmaKoduMaja AS (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020 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 31.12.2020 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 arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

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 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 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 auditiprotseduureid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse 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 arvamust. 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

Auditoorettevõtja tegevusloa number 144

Tallinn

23.02.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

OmaKoduMaja AS (registrikood: 10843432) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RANDMETS	Vandeaudiitor	23.02.2021

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-14 175 394
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-3 594 697
Kokku	-17 770 091
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-17 770 091
Kokku	-17 770 091

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	1465313	65.41%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	774768	34.59%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5082857
Mobiiltelefon	+372 5030305
E-posti aadress	kersti.vainsalu@alexela.ee