

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

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	18
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	27
Lisa 26 Konsolideerimata bilanss	28
Lisa 27 Konsolideerimata kasumiaruanne	29
Lisa 28 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	29
Lisa 29 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	30
Lisa 30 Töös olevad ehituslepingud	31
Lisa 31 Laenude tagatised ja panditud varad	32
Aruande allkirjad	33
Vandeaudiitori aruanne	34

TEGEVUSARUANNE

OÜ Oma Grupp põhitegevus on investeerimistegevus. Ettevõtte tegutseb 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 (likvideerimisel) 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 müügini või rendini ning ehitusjärgse garantiiteeninduseni.

OÜ Oma Grupp tüdarettevõtted tegelevad kinnisvaraarenduse, kinnisvara rendile andmise ja/või kinnisvaraarenduse finantseerimisega. Sidusettevõtte AS Haapsalu Kuurort tegevusalaks 2020. aastal oli sanatooriumi-, hotellimajutuse-, ilu- ja toitlustusteenuse pakkumine, 2021. aasta II kvartalil on hotell koos spaakompleksiga antud pikaajalisele rendile operaatorfirmale.

Tulenevalt Covid-19 viiruse levikust ning sellega kaasnevatest piirangutest vähenes Eesti sisemajanduse koguprodukt 2020. aastal võrreldes eelmise aastaga 2,9%. SKP oli jooksevhindades kokku 27,1 miljardit eurot. Majanduslangust mõjutasid eelkõige töötlev tööstus, kaubandus, majutus ja toitlustus. Majanduskeskkonna mõju ehitustegevusele on viitega protsess ning seetõttu oli 2020. aastal ehitussektori mõju majanduskasvule veel positiivne.

Ehitusmaht vähenes 2020. aastal võrreldes varasema aastaga 6%. Eesti ehitusettevõtted ehitasid 2020. aastal Eestis ja välisriikides kokku 3,0 miljardi euro eest. Hooneid ehitati Eestis ja välisriikides kokku 2,1 miljardi (vähenemine 7%) ning rajatisi 936 miljoni euro väärtuses (vähenemine 5%). Eesti ehitusturu maht vähenes eelmise aastaga võrreldes 3%.

Uute eluruumide ehitus on olnud kasvutrendis alates aastast 2012. Ehitisregistri andmetel lubati 2020. aastal kasutusse 7 579 eluruumi, mis on 565 eluruumi võrra rohkem kui eelmisel aastal. Suurem osa valminud eluruumidest asus Tallinnas ja korterelamutes (61%).

Vaatamata majanduslangusele tõusid ehitushinnad võrreldes eelmise aastaga ka 2020. aastal (tõus 0,4%). 2020. aasta IV kvartalis võrreldes eelmise aasta sama perioodiga hinnad veidi langesid, kuid 2021. aasta esimeses pooles on olnud jälle arvestatav hinnatõus. Enim mõjutavad ehitushinna kasvu materjalide maksumus ja tööjõukulud.

Eluaseme hinnaindeksi tõus jätkus vaatamata kriisile ka 2020. aastal. Võrreldes 2019. aasta keskmisega oli tõus 6% (2019. aastal võrreldes 2018. aastaga 7%). Aastases võrdluses tõusid korterite hinnad 6,8% ja majade hinnad 4,1%. Hinnatõus Tallinnas oli üllatuslikult madalam kui näiteks Tartus või Pärnus.

Kontserni emaettevõtte OÜ Oma Grupp tegutses 2020. aastal nagu ka varasematel aastatel kinnisvara ja kinnisvaraarendusprojektide finantseerijana.

2020. aastal muutus oluliselt Eesti majanduskeskkond, samuti ehitus- ja kinnisvaraarenduse turg. Aasta alguses COVID viiruse laialdase levikuga alanud ning kevadel pandeemiaks kujunenud haigus tõi muudatusi kõikide ettevõtete lähiaasta(te) plaanidesse.

Konkurents ehituse peatöövõtuturul suurenas märkimisväärselt 2020. aasta kevadel/suvel. Enamik eratellijaid külmutas segaseks perioodiks investeerimisotsused ning erasektori tellimuste maht lähiaastate perspektiivis vähenes märkimisväärselt, sellest tulenevalt prognoositakse aastateks 2021-2022 ehitusturu mahu (eriti hoonete ehituses) olulist vähenemist. Suveperioodiks 2020 peatus mõneks kuuks ka kinnisvaraturu aktiivsus, sügisel 2020 taastus turg üsna kiiresti ning hetkel ei ole märke elukondliku kinnisvara nõudluse vähenemisest.

Kontserni tütarettevõtte AS Oma Ehitaja keskendus eelnevast tulenevalt 2020. aastal eelkõige pooleliolevate lepingute korrektsele ja kvaliteetsele täitmisele. Kevadel valmis Technopolis Ülemiste linnakus Viktor Palmi nime kandev 12-korruseline büroohoone. Jätkus Riigi Kinnisvara AS tellimisel Riigikantselei hoonete rekonstrueerimistööde teostamine Tallinnas Rahukohtu tänaval ja aasta lõpus anti tellijale üle kaubandushoone Haaberstis.

AS Oma Ehitaja enda arendatavatest elamuarendusprojektidest valmisid ja müüdi Nõmmesalu Kodu kahe esimese kortermaja korterid Tallinnas Mäepealse tänaval. Kevadel 2020 külmutati ka enda poolt arendatavate projektide ehituste algused, tegeleti aktiivselt ja tulemuslikult krundiportfellis olevate kinnistute arenduste ettevalmistamisega (projekteerimine, eelmüük). Aasta lõpuks saavutati mitmete korterelamute arenduses valmidus alustada ehitustegevusega 2021/2022 aastal. Soetati ka kinnistuid uuteks elamuarendusprojektideks.

Kontserni tütarettevõtte Rocca Elamud OÜ lõpetas 2020. aastal 3 kortermaja arenduse Tallinnas Paldiski maanteel („Mustjõe kodu“) müügi, uusi projekte käivitatud ei ole.

Kontserni tütarettevõtte FCM Projekt OÜ osutas 2020. aastal kinnisvara rendile andmise teenust, soetati juurde ka üks uus korteriomand. 2021. aastal on kõik ettevõtte omanduses olevad korteriomandid antud üürile.

Kontserni tütarettevõtted OÜ Epona ja MP 31 OÜ omavad kinnistud kinnisvaraarenduse eesmärgil, 2020. aastal tegeldi arenduste ettevalmistöödega ja 2021. aasta teises pooles on plaanitud alustada ehitustegevusega.

Kontserni liikme OÜ Steniard osanikud on otsustanud ettevõtte likvideerida, kustutamine Äriregistrist toimub juunis 2021.

Kontserni tütarettevõttes Vikerlase Invest OÜ aruandeaastal aktiivset tegevust ei toimunud.

2020. aastal alguse saanud Covid-19 viirusest tingitud pandeemia ei ole 2021. aastaks taandunud, pigem on olukord võrreldes eelmise aastaga oluliselt tõsisem ning seetõttu on ka aastatel 2021-2022 majanduse arengu perspektiivid ettearvamatud.

Elamispindade arendus ja ehitus saavutas aastatel 2018-2019 väga kõrge taseme. Eelmise aasta kevadel uute projektide käivitamine ajutiselt peatus, kuid nõudlus uute elupindade järele ei vähenenud ning 2021. aasta alguses on elamuehituse projektide maht taastunud varasemate aastate tasemele. Korteri müügihinnad on eelmistel aastatel kasvanud, sama trend on jätkunud

ka 2021. aastal ja ka kõrgeenenud hindadega on nõudlus uute elamispindade järgi endiselt suur. Kontserni ettevõtted plaanivad alustada 2021. aastal mitme kortermaja ehitusega Tallinnas. Lisaks jätkatakse arendusprojektide projekteerimistegevusega tagamaks piisav maht elamuarenduse alustamiseks 2022. aastal. Tulenevalt kestvast kriisist on siiski kogu kinnisvaraturu arengut lähimate aastate jooksul raske prognoosida ja selle asjaoluga peab arvestama uute projektide kavandamisel ning käivitamisel.

Kontsernis töötas aruandeperioodi jooksul keskmiselt 46 töötajat, tööjõukulud moodustasid 2020. aastal 1 510 tuhat eurot.

OÜ Oma Grupp peamised finantssuhtarvud:

	2020	2019
Ärikasumi marginaal (%)	2,4	5,2
Puhaskasumi marginaal (%)	0,2	4,0
Omakapitali tootlus aastast (%)	0,2	7,7

Emaettevõtte finantssuhtarvud:

	2020	2019
Aktivate tootlus aastast (%)	1,6	2,0
Omakapitali tootlus aastast (%)	1,6	2,1
Omakapitali määr (%)	99,8	99,7

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

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

Puhaskasumi marginaal (%) = puhaskasum / müügitulu * 100

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

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

Omakapitali määr (%) = omakapital / koguaktivad * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	4 855	6 002	
Finantsinvesteeringud	4	4	2
Nõuded ja ettemaksed	1 672	3 197	3
Varud	8 465	10 817	4
Kokku käibevarad	14 996	20 020	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	277	386	7
Nõuded ja ettemaksed	0	207	3
Kinnisvarainvesteeringud	3 903	3 721	8
Materiaalsed põhivarad	77	44	9
Immateriaalsed põhivarad	1	0	
Kokku põhivarad	4 258	4 358	
Kokku varad	19 254	24 378	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	997	162	11
Võlad ja ettemaksed	1 727	5 199	12
Eraldised	27	106	13
Kokku lühiajalised kohustised	2 751	5 467	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	1 997	11
Võlad ja ettemaksed	458	354	12
Eraldised	165	55	13
Kokku pikaajalised kohustised	623	2 406	
Kokku kohustised	3 374	7 873	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3	3	15
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	15 212	14 666	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	84	1 204	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	15 299	15 873	
Vähemusosalus	581	632	
Kokku omakapital	15 880	16 505	
Kokku kohustised ja omakapital	19 254	24 378	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	17 211	31 208	16
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-15 413	-27 823	18
Brutokasum (-kahjum)	1 798	3 385	
Turustuskulud	-254	-374	19
Üldhalduskulud	-1 075	-1 331	20
Muud äritulud	35	34	17
Muud ärikulud	-86	-103	22
Ärikasum (kahjum)	418	1 611	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-116	19	7
Intressitulud	4	4	
Intressikulud	-137	-201	11
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	169	1 433	
Tulumaks	-136	-175	23
Aruandeaasta kasum (kahjum)	33	1 258	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	84	1 204	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	-51	54	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	418	1 611	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	31	31	20
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	0	-17	17
Muud korrigeerimised	51	87	8
Kokku korrigeerimised	82	101	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 883	904	
Varude muutus	2 831	-1 518	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-4 023	-2 541	
Makstud intressid	-78	-197	
Makstud ettevõtte tulumaks	-143	-193	
Kokku rahavood äritegevusest	970	-1 833	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-64	-11	
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	0	8	9
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-234	-2 027	8
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	1	2 493	8
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-7	-2	7
Antud laenud	-20	-15	
Antud laenude tagasimaksed	20	15	
Laekunud intressid	8	4	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-296	465	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 230	7 312	
Saadud laenude tagasimaksed	-2 576	-8 324	
Arvelduskrediidi saldo muutus	183	94	11
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	0	-1	
Makstud dividendid	-658	-732	23
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 821	-1 651	
Kokku rahavood	-1 147	-3 019	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	6 002	9 021	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 147	-3 019	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	4 855	6 002	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

				Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital		Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)		
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	84	-51	33
Väljakuulutatud dividendid	0	-658	0	-658
31.12.2020	3	15 296	581	15 880

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 2020. 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%), Vikerlase Maja OÜ (kustutatud registrist 28.10.2020, osalus 100%), OÜ Hyperficarius (osalus 100%), Stroomi Maja OÜ (osalus 100%), Nõmmesalu OÜ (osalus 100%), Kesknõmme OÜ (asutatud 02.10.2020, 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.

2020. 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 rahalähendid (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 rahalähendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Igal 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 arvestuspõhimõtted „Sidusettevõtjad“).

Varade väärtuse langus

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

Amortiseeritavate varade puhul hinnatakse vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega.

Väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse summas mille võrra vara bilansiline maksumus ületab selle kaetava väärtuse. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või selle kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem.

Vara väärtuse languse hindamise eesmärgil hinnatakse kaetavat väärtust kas üksiku varaobjekti või väikseima võimaliku varade grupi kohta, mille jaoks on võimalik rahavoogusid eristada.

Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel aruandekuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud (v.a firmaväärtus, mille allahindlusi ei tühistata). Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes põhivara allahindluse kulu vähendamisenä.

Raha

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

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

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

Finantsinvesteeringud

Investeeringud võlakirjadesse

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

Investeeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse

Lühiajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (v.a. osalused tütar- ja sidusettevõtetes) kajastatakse õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes. Aktsiad ja muid omakapitaliinstrumente, mis ei ole avalikult kaubeldavad ja mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuse meetodil (s.t. soetusmaksumus miinus võimalikud allahindlused).

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Äriühendused

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

Alates omandamise kuupäevast kajastatakse omandatud tütarettevõtte varad, kohustised ja tingimuslikud kohustised ning tekkinud positiivne firmaväärtus konsolideeritud bilansis ning osalus omandatud tütarettevõtte tuludes ja kuludes kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes. Negatiivne firmaväärtus kajastatakse 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 järelejäänud osa kas sidusettevõtteks või finantsinvesteeringuna. Allesjääv investeering võetakse arvele õiglases väärtuses või allesjääva osa bilansilises väärtuses müügikuupäeva seisuga, kui õiglast väärtust ei ole võimalik leida mõistliku kulu ja pingutusega.

Tehingud vähemusosalusega

Tehingute puhul vähemusosalusega (nii vähemusosaluse soetuste kui ka müükide korral) kajastatakse vahe ostuhinna ja vähemusosaluse muutunud bilansilise maksumuse vahel otse omakapitalis (analoogiliselt omaaktsiate ostul ja müügil tekkinud vahedele) kas omakapitali vähendamise või 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 õiglase väärtus ja omandamisega otseselt seotud väljaminekud, välja arvatud ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel toimunud tehingud, mille puhul soetusmaksumuseks on omandatud netovara bilansiline väärtus.

Kapitaliosaluse meetodi kohaselt korrigeeritakse soetusmaksumust järgmistel perioodidel investori osalusega investeeringuobjekti omakapitalis toimunud muutustes ning investeeringuobjekti varade, kohustiste ja tingimuslike kohustiste ostuanalüüsis leitud õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahe elimineerimise või amortisatsiooniga. Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerimata kasumid elimineeritakse.

Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

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

Igal aruandekuupäeval hinnatakse, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui selliseid indikatsioone esineb, viiakse läbi vara väärtuse test. Investeeringu kaetava väärtuse määramisel lähtutakse lõigus „Varade väärtuse langus“ kirjeldatud põhimõtetest.

Firmaväärtus

Firmaväärtus on positiivne vahe äriühenduse käigus omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahel, peegeldades seda osa soetusmaksumusest, mis tasuti omandatud ettevõtte selliste varade eest, mida ei ole võimalik eristada ja eraldi arvele võtta. Omandamise kuupäeval kajastatakse firmaväärtus selle soetusmaksumuses immateriaalse varana.

Firmaväärtust amortiseeritakse 10 aasta jooksul. Firmaväärtuse osas viiakse juhul kui mõni sündmus või asjaolu muutus 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 nüüdisväärtusest.

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 kulusid 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 põhivaraga arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivaraga 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 põhivaraga 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 põhivaraga 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 põhivaraga 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

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Kontori sisseseade	5 aastat
IT seadmed	3-5 aastat
Transpordivahendid	8 aastat

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 osapoolele.

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 kohe kuluna. Kahjumlike ehituslepingute katteks moodustatakse eraldis vastavalt lõpuleviimata ehituslepingute osadele (vt arvestuspõhimõtted „Tulu kajastamine ehituslepingutest“).

Muud võimalikud või eksisteerivad kohustised, mille realiseerumine on vähemtõenäoline kui mitterealiseerumine või millega kaasnevate kulutuste 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 koheselt ja täies ulatuses kasumiaruandes.

Tulu kajastamine kinnisvaraprojektidest

Valminud kinnisvaraobjekti müüakse kas ositi (eramute, korterite, büroopindade vms kaupa) või tervikuna. Müügitulu kajastatakse kui tulu kaupade müügist vastavalt RTJ 10 nõuetele siis, kui olulised omandiga seotud riskid ja hüved on ostjale üle läinud, tasu laekumine on tõenäoline ning tehingu tulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata. Kinnisvara müügil sõlmitakse võõrandaja ja omandaja vahel notariaalselt tõestatud kokkulepe kinnisomandi üleandmiseks ning tehakse sellekohane kanne kinnistusraamatusse.

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 (2019: 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
31.12.2018	4	4
31.12.2019	4	4
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	4	4
31.12.2020	4	4

Seisuga 31.12.2020 ja 31.12.2019 on aktsiad kajastatud raamatupidamislikus väärtuses.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	1 221	1 221	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	204	204	0	24
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	57	57	0	5
Muud nõuded	18	18	0	
Viitlaekumised	18	18	0	
Ettemaksed	25	25	0	
Tulevaste perioodide kulud	25	25	0	
Ehitustööde arvestuslik nõue	147	147	0	30
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 672	1 672	0	
	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	

Kirje "Nõuded seotud osapoolte vastu" detailsem informatsioon on toodud Lisas 24.

Lisa 4 Varud

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Valmistoodang	0	1 393
Müügiks ostetud kaubad	11	11
Ettemaksed varude eest	100	212
Lõpetamata ehitised	8 354	9 201
Kokku varud	8 465	10 817

Varude grupis kajastatud varad on panditud kontserni ettevõtete poolt võetud pangalaenude, kontserni arvelduskrediidi ja bilansiväliste kohustuste tagamiseks (vt Lisa 31).

2020. aastal on tühistatud eelmistel perioodidel tehtud varude allahindlus summas 128 tuhat eurot ja tehtud allahindlus summas 93 tuhat eurot. Allahindluse tühistamine on tehtud tulenevalt välise hindaja eksperthinnangust, mille põhjal kinnistu väärtus hinnati kõrgemaks tema bilansilisest väärtusest ja tütaretevõtte juhtkond tühistas kinnistule eelnevalt tehtud allahindluse. Allahinnatud kinnistu asub Lätis ning tulenevalt Covid pandeemiast ja Läti kinnisvaraturu olukorrast, ei ole seal võimalik lähiajal arendustegevust alustada. Võrreldes analoogseid objekte Eestis, otsustas tütaretevõtte juhtkond teha kinnistule allahindluse, et vara bilansiline väärtus ei ületaks vara netorealiseerimisväärtust.

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	10	0	18
Käibemaks	57	67	305	1 183
Üksikisiku tulumaks	0	20	0	53
Erisoodustuse tulumaks	0	2	0	6
Sotsiaalmaks	0	39	0	101
Kohustuslik kogumispension	0	2	0	6
Töötuskindlustusmaksed	0	2	0	5
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	57	142	305	1 372

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(tuhandetes eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
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	50	50
10553102	Steniard OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	60	60
14858867	MP 31 OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2019	31.12.2020
AS Oma Ehitaja	1 188	1 188
Vikerlase Invest OÜ	2	2
FCM Projekt OÜ	0	0
Rocca Elamud OÜ	350	350
Epona OÜ	1	1
Steniard OÜ	2	2
MP 31 OÜ	3	3
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1 546	1 546

AS Oma Ehitaja kontserni kuuluvad järgmised ettevõtted: OÜ Breve Consult (osalus 100%), SIA Brigmond (osalus 100%), OÜ Hyperficarius (osalus 100%), Stroomi Maja OÜ (osalus 100%), Vikerlase Maja OÜ (kustutatud Äriregistrist 28.10.2020, osalus 100%), Nõmmesalu OÜ (osalus 100%) ja Kesknõmme OÜ (asutatud 02.10.2020, osalus 100%).

OÜ Oma Grupp konsolideeritud aruande koostamisel on konsolideeritud ka OÜ Epona finantsnäitajad (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	Osaluse määr (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
11144564	AS Haapsalu Kuurort	Eesti	Taastusravi	28.80	28.80
10234963	OÜ Pool ja Pool	Eesti	Kinnisvaraarendus	44.50	44.50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2019	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2020
AS Haapsalu Kuurort	386	0	-111	275
OÜ Pool ja Pool	0	7	-5	2
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	386	7	-116	277

OÜ Pool ja Pool on kontserni sidusettevõtteks läbi tütaretevõtte AS Oma Ehitaja, mis omab 50% OÜ Pool ja Pool osast. OÜ Oma Grupp omab AS Oma Ehitajast 89% ning kontserni jaoks kujuneb osaluse määraks 44,5%.

Detsembris 2020 tasuti sissemaks vabatahtlikku reservkapitali summas 7 tuhat eurot.

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	4 265
Ostud ja parendused	2 027
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-86
Müügid	-2 485
31.12.2019	3 721
Ostud ja parendused	234
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-51
Müügid	-1
31.12.2020	3 903

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	125	190
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	7	2
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	1	2 493

Seisuga 31.12.2020 on kajastatud õiglases väärtuses kuus korteriomandit kogusummas 3 903 tuhat eurot (31.12.2019: 5 korteriomandit summas 3 721 tuhat eurot). Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus on leitud kasutades eksperthinnangut või võrreldavate tehingute turuhinda.

Experthinnangu alusel on ühe kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus 73 tuhat eurot madalam tema bilansilisest väärtusest, väärtuse muutus on kajastatud kasumiaruande real "Muud ärikulud". Teise kinnisvaraobjekti õiglase väärtus erineb eksperthinnangu kohaselt tema bilansilisest maksumusest minimaalselt (-1%) ning seetõttu on investeeringu õiglase väärtusena kajastatud soetusmaksumus. Nelja kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel on lähtutud võrreldavatest tehingutest turul ning ei ole kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut, kuna ettevõtte juhtkond on pädev konkreetsetele objektidele vastavaid hinnanguid koostama ning kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust hindama.

Turul võrreldavate tehingute meetodil hinnatud kinnisvarainvesteeringutest ühe korteriomandi õiglase väärtus on oluliselt suurem tema bilansilisest maksumusest. Antud korteriomandi osas on kajastatud vara väärtuse suurenemine summas 22 tuhat eurot kasumiaruande real "Muud äritulud". Kolme kinnisvarainvesteeringu bilansilised maksumused ei erine oluliselt nende bilansilistest soetusmaksumustest ja seetõttu on investeeringute õiglase väärtusena kajastatud nende soetusmaksumus. Turul võrreldavate tehingute meetodil kajastatud kinnisvarainvesteeringute väärtus erineb nende bilansilisest väärtusest +/- 7% ja kogumina ei oma varade väärtusele arvestavat mõju.

Lisa 9 Materiaalsed põhivarad

(tuhandetes eurodes)

						Kokku
	Ehitised	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2018						
Soetusmaksumus	47	0	128	128	106	281
Akumuleeritud kulum	-12	0	-103	-103	-102	-217
Jääkmaksumus	35	0	25	25	4	64
Ostud ja parendused	0	0	9	9	0	9
Amortisatsioonikulu	-10	0	-17	-17	-2	-29
31.12.2019						
Soetusmaksumus	47	0	137	137	92	276
Akumuleeritud kulum	-22	0	-120	-120	-90	-232
Jääkmaksumus	25	0	17	17	2	44
Ostud ja parendused	0	55	7	62	0	62
Amortisatsioonikulu	-9	-3	-15	-18	-2	-29
31.12.2020						
Soetusmaksumus	47	55	144	199	92	338
Akumuleeritud kulum	-31	-3	-135	-138	-92	-261
Jääkmaksumus	16	52	9	61	0	77

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2020	2019
Masinad ja seadmed	0	8
Transpordivahendid	0	8
Kokku	0	8

Lisa 10 Kasutusrent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2020	2019
Kasutusrendikulu	198	170

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)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Arvelduskrediit	277	277		
Lühiajalised laenud kokku	277	277		
Pikaajalised laenud				
Pangalaen	189	189	0	0
Kinnisvara arenduslaen	531	531	0	0
Pikaajalised laenud kokku	720	720	0	0
Laenukohustised kokku	997	997	0	0

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud 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
Kinnisvara arenduslaen	531	0	531	0
Pikaajalised laenud kokku	2 065	68	1 997	0
Laenukohustised kokku	2 159	162	1 997	0

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2020	31.12.2019
Maa	4 254	2 663
Ehitised	0	2 916
Kokku	4 254	5 579

Kontserni liikmed on võtnud Eesti krediidiasutuselt ja seotud osapoolelt laenu kinnisvaraarendusprojektide finantseerimiseks. Laenude tagatiseks on seatud kinnistutele ja ehituses olevatele hoonetele (sisalduvad bilansi real "Varud") hüpoteegid panga kasuks. 2020. aastal oli kontserni tütarettevõttel kasutada arvelduskrediidi limiit summas 858 tuhat eurot (2019: sama). Seisuga 31.12.2020 oli kasutuses arvelduskrediit summas 277 tuhat eurot (31.12.2019: 94 tuhat eurot). Tagatiste detailsem informatsioon on toodud lisa 31. Saadud laenude alusvaluuta on euro, laenude kaalutud keskmine intressimäär on 6,9% (2019: 5,5%). Laenude tagastamise tähtajad jäävad aastas 2021 (2019: sama). Aruandeaastal arvestatud intressikulud kogusummas 137 tuhat eurot (2019: 201 tuhat eurot) jaotusid järgnevalt: pangalaenude intressid 52 tuhat eurot (2019: 180 tuhat eurot), arvelduskrediidi intressid 26 tuhat eurot (2019: 17 tuhat eurot), seotud osapoolte laenude intressid 53 tuhat eurot (2019: 4 tuhat eurot), muude laenude intressikulud moodustasid 6 tuhat eurot (2019: 0 tuhat eurot).

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	996	538	458	
Võlad töövõtjatele	51	51	0	
Maksuvõlad	142	142	0	5
Muud võlad	78	78	0	
Intressivõlad	58	58	0	
Muud viitvõlad	20	20	0	
Saadud ettemaksed	205	205	0	
Tulevaste perioodide tulud	205	205	0	
Ehitustööde arvestuslik ettemaks	713	713	0	30
Kokku võlad ja ettemaksed	2 185	1 727	458	

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud 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	

Seisuga 31.12.2020 jaguneb pikaajaline võlg tarnijatele aastate lõikes järgnevalt: 2022. aastal 308 tuhat eurot, 2023. aastal 123 tuhat eurot, 2024. aastal 7 tuhat eurot, 2025. aastal 2 tuhat eurot ja 2026. aastal 18 tuhat eurot.

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.

Lisa 13 Eraldised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019	Moodustamine/ korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2020
Kokku eraldised	161	103	-72	192
Sealhulgas:				
Lühiajalised	106	-35	-44	27
Garantiieraldis	47	-23	-21	3
Muud eraldised	59	-12	-23	24
Pikaajalised	55	138	-28	165
Garantiieraldis	43	93	-28	108
Muud eraldised	12	45	0	57
	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

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 ilmnunud vead ja defektid.

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

Pikaajaliste eraldiste tõenäoliseks realiseerumise tähtajaks on kuni kolm aastat aruandekuupäevast.

Lisa 14 Tingimuslikud kohustised ja varad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	12 276	12 720
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	3 020	3 150
Teostusgarantii	200	1 509
Pakkumise garantii	20	150
Garantiiperioodi garantii	1 488	992
Ettemaksu garantii	0	786
Kokku tingimuslikud kohustised	17 004	19 307

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 31.12.2020 on väljastatud garantiide summa 1 708 tuhat eurot (31.12.2019: 3 437 tuhat eurot).

Lisa 15 Osakapital

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	3	3
Osade arv (tk)	1	1
Osa nimiväärtus seisuga 31.12.2020 on 2556 eurot (31.12.2019: sama).		

Lisa 16 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	17 159	31 178
Prantsusmaa	52	30
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	17 211	31 208
Kokku müügitulu	17 211	31 208
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	9 263	22 249
Hoonestusprojektide arendus	7 634	8 746
Kinnisvara rent	131	196
Muud tulud	18	0
Inseneritegevused ja nendega seotud tehniline nõustamine	165	17
Kokku müügitulu	17 211	31 208

Lisa 17 Muud äritulud

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	9	
Kasum materiaalsete põhivarade müügist	0	8	
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	22	0	8
Muud	13	17	
Kokku muud äritulud	35	34	

Lisa 18 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019
Alltöövõtutööd	5 909	15 994
Kulud eraldiste moodustamiseks	73	88
Tööjõukulud	1 088	1 232
Materjal, müüdnud korteriomandid ja kinnisvara	6 502	8 267
Ostetud teenused ja muud kulud	1 841	2 242
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	15 413	27 823

Lisa 19 Turustuskulud

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019
Tööjõukulud	111	118
Reklaam ja müügiga seotud kulud	121	247
Muud	22	9
Kokku turustuskulud	254	374

Lisa 20 Üldhalduskulud

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019
Tööjõukulud	676	1 005
Amortisatsioonikulu	31	31
Muud	181	93
Kontorikulud, side- ja IT teenused	187	202
Kokku üldhalduskulud	1 075	1 331

Lisa 21 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	1 510	1 890
Sotsiaalmaksud	542	660
Kokku tööjõukulud	2 052	2 550
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	45	47

Lisa 22 Muud ärikulud

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	73	87	8
Muud	13	16	
Kokku muud ärikulud	86	103	

Lisa 23 Tulumaks

(tuhandetes eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2020		2019	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	658	136	732	175
Eesti	658	136	732	175
Kokku	658	136	732	175

Lisa 24 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	204	0	207	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1	0	0	6
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1	1	1	1

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019
	Kaupade ja teenuste ostud	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	0	92	70
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	200	361	3

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	52	66

Nõue sidusettevõtjate vastu koosneb järgmistest komponentidest: laenunõuded 146 tuhat eurot (31.12.2019: 146 tuhat eurot) ja intressinõuded 58 tuhat eurot (31.12.2019: 61 tuhat eurot). Aruandeaastal on laenult arvestatud intressitulu summas 3 tuhat eurot (2019: 3 tuhat eurot). Väljastatud laenude intressimäär on 2-3% (31.12.2019: 2-3%), laenude alusvaluuta on euro.

Olulise osalusega eraomanikust omaniku pereliikmele on tasutud käsunduslepingu alusel aruandeaastal 24 tuhat eurot (2019: 24 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 47 tuhat eurot.

Lisa 25 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Kontserni tütarettevõtte AS Oma Ehitaja asutas märtsis 2021 uue 100%-lise osalusega ettevõtte Madli 1 OÜ eesmärgiga alustada arendustegevust kortermajade püstitamiseks aadressil Madli tn 1, Tallinnas (endine aadress Asula tn 8a//Asula tn 8 b, Tallinn). OÜ Oma Grupp omandas kontserni tütarettevõttelt AS Oma Ehitaja mais 2021 Kesknõmme OÜ osa nominaalväärtusega. Kesknõmme OÜ arendab kortermajasid Tallinnas aadressil Vana-Mustamäe 2 ja Turu plats 3. Antud tehingu raames refinantseeris OÜ Oma Grupp AS Oma Ehitaja poolt Kesknõmme OÜ-le antud arenduslaenu summas 369 tuhat eurot.

Lisa 26 Konsolideerimata bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Varad		
Käibevarad		
Raha	4 298	5 485
Finantsinvesteeringud	4	4
Nõuded ja ettemaksed	4 668	507
Varud	366	366
Kokku käibevarad	9 336	6 362
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 555	1 555
Nõuded ja ettemaksed	3 429	6 889
Materiaalsed põhivarad	52	0
Kokku põhivarad	5 036	8 444
Kokku varad	14 372	14 806
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	32	44
Kokku lühiajalised kohustised	32	44
Kokku kohustised	32	44
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	3	3
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	14 101	14 452
Aruandeaasta kasum (kahjum)	236	307
Kokku omakapital	14 340	14 762
Kokku kohustised ja omakapital	14 372	14 806

Lisa 27 Konsolideerimata kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019
Müügitulu	19	19
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1	0
Brutokasum (-kahjum)	18	19
Üldhalduskulud	-105	-81
Muud ärikulud	-3	0
Kokku ärikasum (-kahjum)	-90	-62
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	0	-37
Intressitulud	461	581
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	371	482
Tulumaks	-135	-175
Aruandeaasta kasum (kahjum)	236	307

Lisa 28 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-90	-62
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	3	0
Kokku korrigeerimised	3	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-9	-1 302
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-4	7
Makstud ettevõtte tulumaks	-142	-193
Kokku rahavood äritegevusest	-242	-1 550
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-55	0
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-37
Antud laenud	-1 231	-3 685
Antud laenude tagasimaksed	844	3 466
Laekunud intressid	156	535
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-286	279
Rahavood finantseerimistegevusest		
Makstud dividendid	-659	-732
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-659	-732
Kokku rahavood	-1 187	-2 003
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5 485	7 488
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 187	-2 003
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	4 298	5 485

Lisa 29 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2018	3	15 184	15 187
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	236	236
Väljakuulutatud dividendid	0	-658	-658
31.12.2020	3	14 337	14 340
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	2 514	2 514
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2020	3	15 296	15 299

Lisa 30. Töös olevad ehituslepingud

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Ehituskulud ja neile vastav arvestuslik kasumi osa	9 449	22 266
Tellijatele esitatud vahearved	(10 423)	(21 232)
Eelmise perioodi mõju	408	(626)
Kokku	(566)	408
sh ehitustööde arvestuslik nõue tellijatele (Lisa 3)	147	996
sh ehitustööde arvestuslik ettemaks tellijatelt (Lisa 12)	(713)	(588)

Lisa 31. Laenude tagatised ja panditud varad

Kontserni saadud investeerimislaenude (seisuga 31.12.2020 investeerimislaene kasutuses ei olnud, seisuga 31.12.2019 oli investeerimislaen summas 1 534 tuhat eurot; vt Lisa 11), arvelduskrediidi 277 tuhat eurot (31.12.2019: 94 tuhat eurot) ning garantiilepingutest tulenevate kohustiste 1 708 tuhat eurot (31.12.2019: 3 437 tuhat eurot; vt Lisa 14) tagatiseks on panditud järgmised ettevõtte varad:

- kommertsant tütarettevõtete varadele summas 4 420 tuhat eurot;
- hüpoteek varude koosseisus olevatele kinnisasjadele bilansilise väärtusega 4 254 tuhat eurot.

Seisuga 31. detsember 2019 olid panditud:

- kommertsant tütarettevõtte varadele summas 4 420 tuhat eurot;
- hüpoteek varude koosseisus olevatele kinnisasjadele bilansilise väärtusega 5 579 tuhat eurot;

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2021

OÜ Oma Grupp (registrikood: 10745422) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIT KUULI	Juhatuse liige	30.06.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Oma Grupp osanikule

Arvamus

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

- konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2020;
- 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 31.12.2020 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutsetiste arvestuseksptertide 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 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 auditiprotseduuriid 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, väärarvutuste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus avaldamiseks grupi sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma 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 muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mistahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Toomas Villem

Vandeauditori number 74

Villems & Partnerid OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 80

Mustamäe tee 46, Tallinn, Harju maakond, 10621

30.06.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Oma Grupp (registrikood: 10745422) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS VILLEMS	Vandeaudiitor	30.06.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	15 212
Aruandeaasta kasum (kahjum)	84
Kokku	15 296
Jaotamine	
Dividendideks	450 000
Kokku	450 000

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