

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: OÜ Oma Grupp

registrikood: 10745422

tänavanimi: Pärnu mnt

maja number: 105

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11312

telefon: +372 6510700

e-posti aadress: grupp@oma.ee

Sisukord

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

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% Kesknõmme OÜ osast, 100% Madli 1 OÜ osast, 100% Erika Kodud 6 OÜ osast, 50% MP 31 OÜ osast, 50% OÜ Epona osast, 50% Oma Korterid OÜ osast ja 29% AS Haapsalu Kuurort aktsiatest.

Kontserni tegevuspiirkonnaks on Eesti Vabariik.

Statistikaameti andmetel kasvas Eesti majanduse käekäiku iseloomustav sisemajanduse koguprodukt (SKP) 2021. aastal võrreldes eelmise aastaga 8,2%. SKP oli jooksevhindades kokku 30,5 miljardit eurot. Oluliselt mõjutas 2021. aastal Eesti majanduskeskkonda kasvav inflatsioon. Tarbijahinnaindeks tõusis 2021. aastal võrreldes 2020. aasta keskmisega 4,6%, olulisem tõus algas 2021. aasta IV kvartalist.

Vaatamata 2020. aasta negatiivsetele prognoosidele kasvas 2021. aastal ehitusmaht võrreldes 2020. aastaga 9% (2020. aastal vähenes maht võrreldes varasema aastaga 6%). Oluline muutus ehitusmahtudes toimus eelkõige II ja III kvartalis, mil ehitusmahud kohalikul turul võrreldes eelmise aasta samade perioodidega tõusid vastavalt 16% ja 18%. Esimeses kvartalis oli maht vähenenud võrreldes 2020. aasta I kvartaliga 7%. Suur mahutõus mõjutas oluliselt ehitusmaterjalide hindu ning kättesaadavust.

2020. aastal külmutati seoses Covid-19 pandeemiaga suures mahus arendusprojekte ja selle tulemusena vähenesid 2021. aastal kasutusse antud hoonete mahud. Ehitisregistri andmetel lubati 2021. aastal kasutusse 6 735 uut eluruumi ehk 11% vähem kui aasta varem. Suurem osa valminud eluruumidest asus Tallinnas ja korterelamutes (kogumahust 62%). Populaarseim elamutüüp oli 3-5 korruseline korterelamu ning enim valmis kahe- ja neljatoalisi elurume. Keskmine uue eluruumi pind oli 91 ruutmeetrit.

Ehitushinnaindeks tõusis 2021. aastal võrreldes 2020. aasta keskmisega 8,3%. Võrreldes 2020. aasta IV kvartaliga oli 2021. aasta IV kvartali hinnatõus rekordiline 14,7%. Enim mõjutas ehitushinna kasvu materjalide maksumus (2021. aasta IV kvartal võrreldes 2020. aasta IV kvartaliga 19,9%), aga ka tööjõukulud. Hoonete ehituses oli suurim tõus korruselamu ehitushinna indeksis 19,2%. 2021. aastal oli kõigi jaoks ootamatu eluasemete hindade jätkuv kasv. Võrreldes 2020. aasta keskmisega tõusis eluaseme hinnaindeks 2021. aastal 15,1%. Aastases võrdluses tõusid korterite hinnad 14,8% ja majade hinnad 15,9%.

2020. aastal alanud Covid-19 viiruse levikust tingitud muutused üldises majanduskeskkonnas ning ehitusturul jätkusid ka 2021. aastal. Tõsisem ja prognoosimatu oli mõju eelkõige ehitusmaterjalide hindadele ning kättesaadavusele. Pandeemiast tingitult katkesid või olid häiritud mitmed tarneahelad ja vähenes paljude ehitusmaterjalide tootmine. Enamik eratellijaid külmutas 2020. aastal segaseks perioodiks investeerimisotsused, kuid tulenevalt kinnisvarahindade (eluaseme hinnad) jätkuvast kasvust taaskäivitati 2020. aasta lõpul ja 2021. aasta alguses lühikese perioodi jooksul suures mahus uusi projekte, mis tekitas turul omakorda kõrgendatud nõudluse. Eelnevast tingituna tõusid 2021. aastal (eelkõige kevadel/suvel) hüppeliselt mitmete ehitusmaterjalide ja -toodete hinnad ning pikenesid oluliselt tarnete tähtajad. Oluliselt oli muutunud 2020. aasta lõpus ja 2021. aasta alguses sõlmitud ehituslepingute lepinguliste suhete tasakaal. Ehitustööde teostamine oli oluliselt kallim tööde teostajale, samas kui tööde tulemus tellijale oli väärtuslikum.

Ehituse peatöövõtu projektide kasumimarginaalid olid madalad ning projektidega kaasnevad riskid kõrged ning endiselt säilis kõrge konkurents.

Kontserni emaettevõtte OÜ Oma Grupp tegutses 2021. aastal nagu ka varasematel aastatel kinnisvara ja kinnisvaraarendusprojektide finantseerijana.

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 keskendus 2021. aastal eelkõige pooleliolevate lepingute korrektsele ja kvaliteetsele täitmisele. Aruandeaastal lõpetati Riigi Kinnisvara AS tellimisel Riigikantselei hoonete rekonstrueerimistööd Tallinnas Rahukohtu tänaval ning jätkusid ehitustööd Marsi Elu OÜ ja Liven Kodu 5 OÜ suuremahulistes korterelamute arendusprojektides.

AS Oma Ehitaja alustas OÜ Oma Grupp tütarettevõtete tellimisel kolme elamuarendusprojekti ehitust Tallinnas. „Kesknõmme Kodu“ nime all valmib arendus Nõmme keskuses, „Mäepealse Kodu“ on Mustamäel asuva arenduse viimane etapp ja „Mõtuse Kodu“ nime kandev arendus asub Mustamäel.

Kontserni tütarettevõtte FCM Projekt OÜ osutas 2021. aastal kinnisvara rendile andmise teenust, rendile oli antud 6 objekti. 2022. aastal on soetatud juurde üks uus korteriomand, mis renoveerimise järgselt antakse üürile.

Kontserni tütarettevõtte OÜ Epona omab kinnistut Tallinnas aadressil Sõpruse pst 40 (endise nimega Mõtuse 25). Kinnistul alustati ehitustegevust augustis 2021, ehituse valmib 2022. aasta lõpus. Ehituse finantseerijana on kaasatud pank. Kinnistule püstitatakse kolme- ja viiekorruseline hoone 40 korteriomandiga. Juunis 2022 on enamus korteriomanditest (ca 80% müüdavast pinnast) kaetud võlaõiguslike müügilepingutega.

Kontserni tütarettevõtte MP 31 OÜ omab kinnistut Tallinnas aadressil Mäepealse tn 31. Kinnistul alustati ehitustegevust 2021. aasta lõpus, kinnistule ehitatakse 6-korruseline elu- ja ärihoone 86 korteriomandiga, ehitus valmib 2023. aasta II kvartalis. Ehituse alustamisel 2021. aasta lõpus muutus ettevõtte omanike struktuur, aruandekuupäeva seisuga omas OÜ Oma Grupp 50% ja Investeeringute Hoolduse OÜ 50% ettevõtte osast. Samas proportsioonis finantseeritakse ka ehitust, lisaks on finantseerijaks pank. OÜ Oma Grupp ja Investeeringute Hoolduse OÜ asutasid 2021. aasta lõpul samas proportsioonis ettevõtte Oma Kortrid OÜ eesmärgiga tulevikus opereerida äripinda ehitatavas hoones.

Kontserni tütarettevõtte Kesknõmme OÜ omab kahte kinnistut Tallinnas Nõmmel, Vana-Mustamäe 2 ja Turuplats 3. Kinnistutel alustati ehitustegevust mais 2021, ehitus valmis mais 2022 ja juunis 2022 antakse korteriomandid üle ostjatele. Ehituse finantseerijana oli kaasatud pank. Kinnistutele on püstitatud kaks 4-korruselist hoonet kokku 21 korteriomandiga.

Kontserni tütarettevõtted Madli 1 OÜ ja Erika Kodud 6 OÜ omavad kinnistuid kinnisvaraarenduse eesmärgil, 2021. aastal tegeldi arenduste ettevalmistöödega.

Kontserni tütarettevõtetes Vikerlase Invest OÜ ja Rocca Elamud OÜ aruandeaastal aktiivset tegevust ei toimunud.

Seisuga 31.12.2020 kontserni liikmeks olnud OÜ Steniard likvideeriti seoses tegevuse lõpetamisega, ettevõtte kustutati Äriregistrist 14.06.2021.

Kontserni sidusettevõtte AS Haapsalu Kuurort tegutses kuni 2021. aasta kevadeni Haapsalus hotelli- ja spaa teenuste osutajana. Alates aprillist 2021 on kogu kompleks antud pikaajalisele rendile operaatorfirmale ning AS Haapsalu Kuurort tegevusalaks on kinnisvara rendile andmine.

2020. aastal alguse saanud ning 2021. aastal oluliselt majandusolukorda mõjutanud Covid-19 pandeemia mõjud jätkuvad ka 2022. aastal töötades siiski tänu vaksineerimistele ja läbipõdemistele järjest vähenevat otsest mõju majandusele. Samas ei saa alahinnata Covid-19 aastate rahanduspoliitiliste otsuste pikaajalist mõju üldisele majanduskeskkonnale ja eelkõige intressimääradele aga nende mõju avaldub eelkõige 2022. aasta lõpus või 2023. aastal.

Lähiaastate suurim mõjutaja on 2022. aasta alguses Venemaa alustatud sõda Ukrainas, mis on toonud kaasa uue geopoliitilise olukorra, mille majanduslikud ja sotsiaalsed mõjud on ulatuslikud ja pikaajalised. Kujunenud olukorras on turul mitmeid tõrkeid, mis avaldavad mõju nii ehituse sisendhindadele kui ka kinnisvara müügihinnaile. Kontserni ettevõtted proovivad leida keerulisel perioodil paindlikkuse ja kiire reageerimisega olukordadele erinevaid lahendusi, et minimeerida finantsmõju ja tagada objektide tähtaegne valmimine.

Kontsernis töötas aruandeperioodi jooksul keskmiselt 45 töötajat, palgakulu oli 2021. aastal 1 571 tuhat eurot.

OÜ Oma Grupp peamised finantssuhtarvud:

	2021	2020
Ärikasumi marginaal (%)	1,8	2,4
Puhaskasumi marginaal (%)	0,0	0,2
Omakapitali tootlus aastast (%)	0,0	0,2

Emaettevõtte finantssuhtarvud:

	2021	2020
Aktivate tootlus aastast (%)	2,7	1,6
Omakapitali tootlus aastast (%)	2,7	1,6
Omakapitali määr (%)	99,9	99,8

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)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 951	4 855	
Finantsinvesteeringud	4	4	2
Nõuded ja ettemaksed	3 771	1 672	3
Varud	9 118	8 465	4
Kokku käibevarad	15 844	14 996	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	247	277	6;7
Nõuded ja ettemaksed	252	0	3
Kinnisvarainvesteeringud	9 703	3 903	8
Materiaalsed põhivarad	57	77	9
Immateriaalsed põhivarad	0	1	
Kokku põhivarad	10 259	4 258	
Kokku varad	26 103	19 254	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	600	997	11
Võlad ja ettemaksed	6 869	1 727	12
Eraldised	334	27	13
Kokku lühiajalised kohustised	7 803	2 751	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 017	0	11
Võlad ja ettemaksed	219	458	12
Eraldised	24	165	13
Kokku pikaajalised kohustised	3 260	623	
Kokku kohustised	11 063	3 374	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3	3	15
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	14 458	15 212	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	274	84	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	14 735	15 299	
Vähemusosalus	305	581	
Kokku omakapital	15 040	15 880	
Kokku kohustised ja omakapital	26 103	19 254	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	18 075	17 211	16
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-18 350	-15 413	18
Brutokasum (-kahjum)	-275	1 798	
Turustuskulud	-286	-254	19
Üldhalduskulud	-1 184	-1 075	20
Muud äritulud	2 073	35	17
Muud ärikulud	-10	-86	22
Ärikasum (kahjum)	318	418	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-38	-116	7
Intressitulud	17	4	
Intressikulud	-143	-137	11
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	154	169	
Tulumaks	-156	-136	23
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2	33	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	274	84	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	-276	-51	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	318	418	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	30	31	20
Muud korrigeerimised	-2 073	51	8
Kokku korrigeerimised	-2 043	82	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-2 101	1 883	
Varude muutus	-4 350	2 831	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	5 011	-4 023	
Makstud intressid	-85	-78	
Makstud ettevõtte tulumaks	-157	-143	
Kokku rahavood äritegevusest	-3 407	970	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-9	-64	9
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-30	-234	8
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	1	8
Netorahavoog tütarettevõtjate ja äritegevuste soetamisel	-50	0	6
Netorahavoog tütarettevõtjate ja äritegevuste müügist	1	0	6
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-8	-7	7
Antud laenud	-277	-20	
Antud laenude tagasimaksed	36	20	
Laekunud intressid	9	8	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-328	-296	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	2 964	1 230	
Saadud laenude tagasimaksed	-68	-2 576	
Arvelduskrediidi saldo muutus	-277	183	11
Makstud dividendid	-788	-658	23
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 831	-1 821	
Kokku rahavood	-1 904	-1 147	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	4 855	6 002	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 904	-1 147	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 951	4 855	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

				Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital		Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)		
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	274	-276	-2
Väljakuulutatud dividendid	0	-788	0	-788
Muud muutused omakapitalis	0	-50	0	-50
31.12.2021	3	14 732	305	15 040

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

Muude muutuste real on kajastatud tütarettevõtte aktsiate eest tasutud summa 50 tuhat eurot (vt Lisa 6).

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Oma Grupp 2021. 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 printsibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes eurodes.

OÜ Oma Grupp kasutab kasumiaruande koostamisel Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.2.

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%);
- * Epona OÜ (osalus 50%);
- * Madli 1 OÜ (osalus 100%);
- * Erika Kodud 6 OÜ (osalus 100%);
- * Kesknõmme OÜ (osalus 100%);
- * MP 31 OÜ (osalus 50%).

AS Oma Ehitaja kontserni kuuluvad järgmised ettevõtted: OÜ Breve Consult (osalus 100%), OÜ Hyperficarius (osalus 100%), Stroomi Maja OÜ (osalus 100%, alustatud likvideerimist 20.01.2022), Nõmmesalu OÜ (osalus 100%) ja SIA Brimond (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 tulemusel ja omakapitalis on konsolideeritud kasumiaruandes näidatud eraldi kirjel ja konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisu eraldi emaettevõtte omanikele kuuluvast omakapitalist.

2021. 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, Epona OÜ, Madli 1 OÜ, Kesknõmme OÜ, Erika Kodud 6 OÜ ning Steniard OÜ (kustutatud äriregistrist 14.06.2021) 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 laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglase väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodil 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

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

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

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

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

Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

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

Raha

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

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta euro (emaettevõtte ja tütarettevõtete arvestusvaluuta on euro). Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustised (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse aruandekuupäeval ümber arvestusvaluutasse aruandekuupäeval kehtivate Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustised, mida mõeldakse 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 Keskpanga 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 Keskpanga valuutakursi alusel.

Finantsinvesteeringud

Investeeringud võlakirjadesse

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

Investeeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse

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

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Äriühendused

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

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

Äriühendused ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel

Ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel toimunud äriühendusi kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil, mille kohaselt kajastatakse omandatud osalus teises ettevõttes omandatud netovara bilansilises väärtuses (st. nagu omandatud varad ja kohustised olid kajastatud omandatud

ettevõtte bilansis) ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara bilansilise väärtuse vahe kajastatakse omandava ettevõtte omakapitali vähenemise või suurenemisena.

Tütarettevõtete müük

Müüdud 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).

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. Firmaväärtus hinnatakse alla tema kaetavale väärtusele, juhul kui see on väiksem bilansilisest jääkmaksumusest. Firmaväärtuse allahindlusi ei tühistata.

Negatiivne firmaväärtus on negatiivne vahe omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahel.

Negatiivne firmaväärtus kajastatakse selle tekkimisel kasumiaruandes tuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtjate vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Vajadust allahindluseks hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade 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 müüdü kauba kulu määramisel müüdü 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 tavapärase äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügivalmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks. Varude hindamisel netorealiseerimisväärtusesse kajastatakse allahindlusest tulenevad kulud allahindluse perioodi kasumiaruandes real "Müüdü 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. Muid hooldus- ja remondikuludid 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.

Määratamata 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.

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 intressikulukuks 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 suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule peab ettevõtte omama reservkapitali, mille suurus on vähemalt 1/10 osakapitalist. Reservi moodustamiseks tuleb igal aastal kuni reservi täitumiseni kanda reservi 1/20 puhaskasumist. Reservist ei ole lubatud teha väljamakseid osanikele, reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks.

Tulud

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel. Intressitulu arvestatakse kasutades efektiivset intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu arvestatakse hetkest, kui ettevõtte tekib dividendi nõudeõigus.

Tulu kajastamine ehituslepingutest

Ehitusprojekti tulude ja kulude vastavuse tagamiseks kasutatakse ehitusprojektide kasumiaruandes kajastamisel tööde valmidusastme meetodit. Tööde valmidusaste leitakse projektile 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.

Soodusmääraga (14/86) saab alates 01.01.2019.a. netodividendina välja maksta eelmise kolme kalendriaasta keskmise jaotatud kasumi, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu.

Kontserni kuuluva Läti ettevõtte tulumaks arvestatakse vastavalt Läti Vabariigi seadusandlusele. Lätis maksustatakse kasum selle jaotamisel maksumääraga 20/80 (2020: 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)

	Aksiad ja osad	Kokku
31.12.2019	4	4
31.12.2020	4	4
31.12.2021	4	4

Seisuga 31.12.2021 ja 31.12.2020 on aksiad kajastatud raamatupidamislikus väärtuses.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	1 472	1 472	0	
Ostjatelt laekumata arved	1 472	1 472	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	442	200	242	24
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	771	771	0	5
Laenunõuded	12	2	10	
Muud nõuded	2	2	0	
Ettemaksed	346	346	0	
Tulevaste perioodide kulud	346	346	0	
Ehitustööde arvestuslik nõue	978	978	0	29
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 023	3 771	252	

	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	29
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 672	1 672	0	

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

Lisa 4 Varud

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Müügiks ostetud kaubad	11	11
Ettemaksed varude eest	0	100
Lõpetamata ehitised	9 107	8 354
Kokku varud	9 118	8 465

Varude grupis kajastatud varad on panditud kontserni ettevõtete poolt võetud pangalaenude, kontserni arvelduskrediidi ja bilansiväliste kohustiste tagamiseks (vt Lisa 30).

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	9	0	10
Käibemaks	771	498	57	67
Üksikisiku tulumaks	0	32	0	20
Erisoodustuse tulumaks	0	6	0	2
Sotsiaalmaks	0	57	0	39
Kohustuslik kogumispension	0	2	0	2
Töötuskindlustusmaksed	0	3	0	2
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	771	607	57	142

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(tuhandetes eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
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	0
14858867	MP 31 OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	100	50
16067207	Kesknõmme OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	0	100
16188721	Madli 1 OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	0	100
16319413	Erika Kodud 6 OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon					
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2020	Omandamine	Müük	Muud muutused	31.12.2021
AS Oma Ehitaja	1 188	50	0	0	1 238
Vikerlase Invest OÜ	2	0	0	0	2
FCM Projekt OÜ	0	70	0	38	108
Rocca Elamud OÜ	350	0	0	-346	4
Epona OÜ	1	0	0	0	1
Steniard OÜ	2	0	0	-2	0
MP 31 OÜ	3	0	-1	-1	1
Kesknõmme OÜ	0	3	0	0	3
Madli 1 OÜ	0	3	0	0	3
Erika Kodud 6 OÜ	0	3	0	0	3
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1 546	129	-1	-311	1 363

OÜ Steniard kustutati Äriregistrist 14.06.2021 seoses likvideerimisega.

AS Oma Ehitaja kontserni kuuluvad järgmised ettevõtted: OÜ Breve Consult (osalus 100%), SIA Brigmond (osalus 100%), OÜ Hyperficus (osalus 100%), Stroomi Maja OÜ (osalus 100%, alustatud likvideerimist 20.01.2022), Nõmmesalu OÜ (osalus 100%), Kesknõmme OÜ (kuni 28.05.2021 osalus 100%) ja Madli 1 OÜ (asutatud 19.03.2021 osalus 100% kuni 16.09.2021).

OÜ Oma Grupp konsolideeritud aruande koostamisel on konsolideeritud ka OÜ Epona finantsnäitajad (sisuline valitsev mõju ettevõtte tegevuse üle) ja MP 31 OÜ finantsnäitajad (osaluse võõrandamine toimus detsembris 2021).

Kontsernivälisele osapoolale on ettemaksena tütarettevõtte AS Oma Ehitaja aktsiate eest juulis 2021 tasutud 50 tuhat eurot.

Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (tuhandetes eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalise määra (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
11144564	AS Haapsalu Kuurort	Eesti	Kinnisvara üürile enamine	28.80	28.80
10234963	OÜ Pool ja Pool	Eesti	Kinnisvaraarendus	44.50	44.50
16409820	Oma Korteriid OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	0	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2020	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2021
AS Haapsalu Kuurort	275	0	-35	240
OÜ Pool ja Pool	2	7	-3	6
Oma Korteriid OÜ	0	1	0	1
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	277	8	-38	247

OÜ Pool ja Pool on kontserni sidusettevõtteks läbi tütarettevõtte 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 2021 tasuti sissemakse OÜ Pool ja Pool vabatahtlikku reservkapitali summas 7 tuhat eurot ning asutati osaühing Oma Korterid OÜ, millest OÜ Oma Grupp omab 50%.

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	3 721
Ostud ja parendused	234
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-51
Müügid	-1
31.12.2020	3 903
Ostud ja parendused	30
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	2 073
Ümberliigitamised	3 697
31.12.2021	9 703

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	129	125
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	9	7
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	1

Seisuga 31.12.2021 on kajastatud õiglasest väärtusest korteriomandid ja kinnistud kogusummas 9 703 tuhat eurot (31.12.2020: korteriomandid summas 3 903 tuhat eurot).

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus seisuga 31.12.2021 on leitud kasutades ühe korteriomandi hindamisel eksperthinnangut, viie korteriomandi puhul võrreldavate tehingute turuhinda, ühe kinnistu puhul turuhinda lähtudes 2022. aasta alguses toimunud tehingust ning teiste kinnistute hindamisel eksperthinnangut.

Turul võrreldavate tehingute meetodil kajastatud kinnisvarainvesteeringud on kajastatud turuväärtuses. Turuväärtuse määramisel ei ole kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut, kuna ettevõtte juhtkond on pädev konkreetsetele objektidele vastavaid hinnanguid koostama ja kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust hindama.

OÜ Oma Grupp juhatus rakendab kontserni tasandil kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel põhimõtet, mille kohaselt tehakse raamatupidamise ümberhindluse kanne juhul, kui vara õiglase väärtus bilansipäeva seisuga erineb vara bilansilisest väärtusest üle kehtestatud vea määra. Juhul, kui hindamisobjekti õiglase väärtus erineb tema bilansilisest väärtusest vähem, raamatupidamises ümberhindluse kannet ei tehta ning vara bilansiline väärtus loetakse vara õiglaseks väärtuseks. Juhatus on vea määraks kinnitanud kinnistute hindamisel 20% lähtudes kutseliste ekspertide poolt antavate hinnangute täpsusest ja 10% korteriomandite hindamisel.

2021. aastal on OÜ Oma Grupp kontserni kuuluvate tütarettevõtetele kuuluvad kinnistud ümber liigitatud varudest kinnisvarainvesteeringuteks.

2021. aastal õiglasest väärtusest kajastatud objekte on üles hinnatud kogusummas 2 073 tuhat eurot. 2020. aastal hinnati kinnisvarainvesteeringute väärtust alla summas 73 tuhat eurot ja üles summas 22 tuhat eurot, kokku väärtuse vähenemine summas 51 tuhat eurot.

Väärtuse langus on kajastatud kasumiaruande real "Muud ärikulud", ümberhindlused vara väärtuse tõusust on kajastatud kasumiaruande real "Muud äritulud".

Nii seisuga 31.12.2021 kui ka 31.12.2020 ei omanud erinevused kogumina varade väärtusele arvestavat mõju.

Lisa 9 Materiaalsed põhivarad

(tuhandetes eurodes)

						Kokku
	Ehitised			Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
		Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid			
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
Ostud ja parendused	0	0	9	9	0	9
Amortisatsioonikulu	-9	-7	-13	-20	0	-29
31.12.2021						
Soetusmaksumus	47	55	137	192	92	331
Akumuleeritud kulum	-40	-10	-132	-142	-92	-274
Jääkmaksumus	7	45	5	50	0	57

Lisa 10 Kasutusrent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2021	2020
Kasutusrendikulu	194	198

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)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Arvelduskrediit	0	0		
Pikaajalised laenud				
Pangalaen	2 382	69	2 313	0
Kinnisvara arenduslaen	1 235	531	704	0
Pikaajalised laenud kokku	3 617	600	3 017	0
Laenukohustised kokku	3 617	600	3 017	0

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud 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

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Maa	2 078	4 254
Ehitised	4 804	0
Kokku	6 882	4 254

Kontserni liikmed on võtnud Eesti krediitiasutustelt ja seotud osapoolelt laenu kinnisvaraarendusprojektide finantseerimiseks.

Laenude tagatiseks on seatud kinnistutele ja ehituses olevatele hoonetele (sisalduvad bilansi real "Varud") hüpoteegid panga kasuks.

2021. aastal oli kontserni tütarettevõttel kasutada arvelduskrediidi limiit summas 858 tuhat eurot (2020: sama). Seisuga 31.12.2021 arvelduskrediiti kasutuses ei olnud, seisuga 31.12.2020 oli kasutuses arvelduskrediit summas 277 tuhat eurot.

Tagatiste detailsem informatsioon on toodud lisa 30.

Saadud laenude alusvaluuta on euro, laenude kaalutud keskmine intressimäär on 5,4% (2020: 1,9%). Laenude tagastamise tähtajad jäävad aastasse 2022-2023 (2020: aastasse 2021).

Aruandeaastal arvestatud intressikulud kogusummas 143 tuhat eurot (2020: 137 tuhat eurot) jaotusid järgnevalt: pangalaenude intressid 52 tuhat eurot (2020: 52 tuhat eurot), arvelduskrediidi intressid 26 tuhat eurot (2020: 26 tuhat eurot), seotud osapoolte laenude intressid 57 tuhat eurot (2020: 53 tuhat eurot), muude laenude intressikulud moodustasid 8 tuhat eurot (2020: 6 tuhat eurot).

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	4 090	3 875	215	
Võlad töövõtjatele	85	85	0	
Maksuvõlad	607	607	0	5
Muud võlad	122	118	4	
Intressivõlad	122	118	4	
Saadud ettemaksed	1 807	1 807	0	
Tulevaste perioodide tulud	1 807	1 807	0	
Ehitustööde arvestuslik ettemaks	377	377	0	29
Kokku võlad ja ettemaksed	7 088	6 869	219	

	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	29
Kokku võlad ja ettemaksed	2 185	1 727	458	

Seisuga 31.12.2021 jaguneb pikaajaline võlg tarnijatele aastate lõikes järgnevalt: 2023. aastal 132 tuhat eurot, 2024. aastal 63 tuhat eurot, 2025. aastal 2 tuhat eurot, 2026. aastal 12 tuhat eurot ja 2027. aastal 6 tuhat eurot.

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.

Lisa 13 Eraldised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	Moodustamine/korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2021
Kokku eraldised	192	380	-214	358
Sealhulgas:				
Lühiajalised	27	496	-189	334
Garantiieraldis	3	90	-9	84
Muud eraldised	24	406	-180	250
Pikaajalised	165	-116	-25	24
Garantiieraldis	108	-70	-25	13
Muud eraldised	57	-46	0	11
	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

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.

Kahjumliku ehitusprojekti eraldis sisaldab kahjumlikust ehituslepingust saadavat majanduslikku kahju. Eraldis on moodustatud summale, mis on väiksem lepingu täitmise eest kaasknevast kahjumist või lepingu katkestamisega kaasnevast leppetrahvist (vt Lisa 18).

Lisa 14 Tingimuslikud kohustised ja varad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	11 829	12 276
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	2 903	3 020
Teostusgarantii	3 173	200
Pakkumise garantii	54	20
Garantiiperioodi garantii	1 639	1 488
Kokku tingimuslikud kohustised	19 598	17 004

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 31.12.2021 on väljastatud garantiide summa 4 866 tuhat eurot (31.12.2020: 1 708 tuhat eurot).

Lisa 15 Osakapital

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	3	3
Osade arv (tk)	1	1
Osa nimiväärtus seisuga 31.12.2021 on 2556 eurot (31.12.2020: sama).		

Lisa 16 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	18 023	17 159
Prantsusmaa	52	52
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	18 075	17 211
Kokku müügitulu	18 075	17 211
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Elamute ja mitteeeluhoonete ehitus	17 836	9 263
Hoonestusprojektide arendus	0	7 634
Kinnisvara rent	137	131
Muud tulud	50	18
Inseneritegevused ja nendega seotud tehniline nõustamine	52	165
Kokku müügitulu	18 075	17 211

Lisa 17 Muud äritulud

(tuhandetes eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	2 073	22	8
Muud	0	13	
Kokku muud äritulud	2 073	35	

Lisa 18 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(tuhandetes eurodes)

	2021	2020
Alltöövõtutööd	13 834	5 909
Kulud eraldiste moodustamiseks	219	73
Tööjõukulud	1 102	1 088
Materjal, müüdnud korterimandid ja kinnisvara	1 473	6 502
Ostetud teenused ja muud kulud	1 722	1 841
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	18 350	15 413

Lisa 19 Turustuskulud

(tuhandetes eurodes)

	2021	2020
Tööjõukulud	112	111
Reklaam ja müügiga seotud kulud	159	121
Muud	15	22
Kokku turustuskulud	286	254

Lisa 20 Üldhalduskulud

(tuhandetes eurodes)

	2021	2020
Tööjõukulud	743	676
Amortisatsioonikulu	30	31
Muud	202	181
Kontorikulud, side- ja IT teenused	209	187
Kokku üldhalduskulud	1 184	1 075

Lisa 21 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	1 571	1 510
Sotsiaalmaksud	557	542
Kokku tööjõukulud	2 128	2 052
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	45	45
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	39	42
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	3	0
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	3	3

Lisa 22 Muud ärikulud

(tuhandetes eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	73	8
Muud	10	13	
Kokku muud ärikulud	10	86	

Lisa 23 Tulumaks

(tuhandetes eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2021		2020	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	788	156	658	136
Eesti	788	156	658	136
Kokku	788	156	658	136

Lisa 24 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Sidusettevõtjad	200	204	3
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1	1	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1	1	
Kokku nõuded ja ettemaksed	202	206	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1	1	
Kokku võlad ja ettemaksed	1	1	

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Sidusettevõtjad	242	0	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	242	0	

ANTUD LAENUD	31.12.2019	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Sidusettevõtjad	146	146	3	
Kokku antud laenud	146	146	3	

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Sidusettevõtjad	146	230	376	16	
Kokku antud laenud	146	230	376	16	

MÜÜDUD	2021		2020	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Sidusettevõtjad	0	14	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	92	0	92
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	9	352	9
Kokku müüdnud	0	115	352	101

OSTETUD	2021		2020	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	200	0
Kokku ostetud	0	0	200	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	56	52

Nõue sidusettevõtjatele koosneb laenuõuetest summas 376 tuhat eurot ja intressinõuetest summas 66 tuhat eurot (seisuga 31.12.2020 vastavalt 146 tuhat eurot ja 58 tuhat eurot). Väljastatud laenude kaalutud keskmine intressimäär on 7,0% (31.12.2020: 2,3%). Olulise osalusega eraomanikust omaniku pereliikmele on tasutud käsunduslepingu alusel aruandeaastal 24 tuhat eurot (2020: 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 60 tuhat eurot.

Lisa 25 Konsolideerimata bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Varad		
Käibevarad		
Raha	2 152	4 298
Finantsinvesteeringud	4	4
Nõuded ja ettemaksed	3 442	4 668
Varud	366	366
Kokku käibevarad	5 964	9 336
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 374	1 555
Nõuded ja ettemaksed	6 571	3 429
Materiaalsed põhivarad	45	52
Kokku põhivarad	7 990	5 036
Kokku varad	13 954	14 372
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	17	32
Kokku lühiajalised kohustised	17	32
Kokku kohustised	17	32
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	3	3
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 551	14 101
Aruandeaasta kasum (kahjum)	383	236
Kokku omakapital	13 937	14 340
Kokku kohustised ja omakapital	13 954	14 372

Lisa 26 Konsolideerimata kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2021	2020
Müügitulu	32	19
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-14	-1
Brutokasum (-kahjum)	18	18
Üldhalduskulud	-113	-105
Muud äriksulud	-5	-3
Kokku äriksusum (-kahjum)	-100	-90
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	11	0
Intressitulud	548	461
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	459	371
Tulumaks	-76	-135
Aruandeaasta kasum (kahjum)	383	236

Lisa 27 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2021	2020
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-100	-90
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	7	3
Kokku korrigeerimised	7	3
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-345	-9
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-14	-4
Makstud ettevõtte tulumaks	-77	-142
Kokku rahavood äritegevusest	-529	-242
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	0	-55
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-128	0
Laekunud tütarettevõtjate müügist	3	0
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-1	0
Antud laenud	-2 400	-1 231
Antud laenude tagasimaksed	1 043	844
Laekunud intressid	336	156
Laekunud dividendid	318	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-829	-286
Rahavood finantseerimistegevusest		
Makstud dividendid	-788	-659
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-788	-659
Kokku rahavood	-2 146	-1 187
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	4 298	5 485
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-2 146	-1 187
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 152	4 298

Lisa 28 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2019	3	14 759	14 762
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	383	383
Väljakuulutatud dividendid	0	-786	-786
31.12.2021	3	13 934	13 937
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	-1 374	-1 374
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	2 172	2 172
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2021	3	14 732	14 735

Lisa 29. Töös olevad ehituslepingud

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Ehituskulud ja neile vastav arvestuslik kasumi osa	17 956	9 449
Tellijatele esitatud vahearved	(16 789)	(10 423)
Eelmise perioodi mõju	(566)	408
Kokku	601	(566)
sh ehitustööde arvestuslik nõue tellijatele (Lisa 3)	978	147
sh ehitustööde arvestuslik ettemaks tellijatelt (Lisa 12)	(377)	(713)

Lisa 30. Laenude tagatised ja panditud varad

Kontserni saadud investeerimislaenude (seisuga 31.12.2021 investeerimislaenud summas 2 381 tuhat eurot, seisuga 31.12.2020 investeerimislaen summas 189 tuhat eurot; vt Lisa 11), arvelduskrediidi (31.12.2021 arvelduskrediiti kasutuses ei olnud, 31.12.2020: 277 tuhat eurot) ning garantiilepingutest tulenevate kohustiste 4 866 tuhat eurot (31.12.2020: 1 708 tuhat eurot; vt Lisa 14) tagatiseks on panditud järgmised ettevõtte varad:

- kommerts pant tütarettevõtete varadele summas 4 420 tuhat eurot;
- hüpoteek varude koosseisus olevatele kinnisasjadele bilansilise väärtusega 6 882 tuhat eurot;
- hüpoteek kinnisvarainvesteeringute koosseisu olevatele kinnisasjadele väärtusega 4 388 tuhat eurot.

Seisuga 31. detsember 2020 olid panditud:

- kommerts pant tütarettevõtte varadele summas 4 420 tuhat eurot;
- hüpoteek varude koosseisus olevatele kinnisasjadele bilansilise väärtusega 4 254 tuhat eurot;

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.07.2022

OÜ Oma Grupp (registrikood: 10745422) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIT KUULI	Juhatuse liige	25.07.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Oma Grupp osanikule

Arvamus

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

- konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2021;
- 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 olulistest osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide 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 arvamusel.

Muu informatsioon

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

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

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

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on eespool toodu osas oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua ning avaldame, et tegevusaruandes esitatud informatsioon on olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega ning kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

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 arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul 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 märkimisväärt kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Toomas Villems

Vandeauditori number 74

Villems & Partnerid OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 80

Mustamäe tee 46, Tallinn, Harju maakond, 10621

25.07.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Oma Grupp (registrikood: 10745422) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS VILLEMS	Vandeaudiitor	25.07.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	14 458
Aruandeaasta kasum (kahjum)	274
Kokku	14 732
Jaotamine	
Dividendideks	350
Kokku	350

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muud mujal liigitamata äritegevust abistavad tegevused	82991	32000	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