

OÜ OMA GRUPP

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE 2010

Asukoha aadress:	Pärnu mnt 105 11312 Tallinn Eesti Vabariik
Registrikood:	10069932
Telefon:	+372 651 0700
Faks:	+372 651 0701
E-posti aadress:	grupp@oma.ee
Audiitor:	Toomas Villems
Aruandeaasta algus:	01.01.2010
Aruandeaasta lõpp:	31.12.2010
Lisatud dokumendid:	Osanike nimekiri Müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le

Sisukord

ETTEVÕTTE LÜHIISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED	3
TEGEVUSARUANNE	4
Juhataja kinnitus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele	5
Konsolideeritud kasumiaruanne	6
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	7
Konsolideeritud bilanss	8
Konsolideeritud rahavoogude aruanne (kaudsel meetodil)	10
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	11
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	12
Lisa 2 Riskide juhtimine	20
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	21
Lisa 4 Muud lühiajalised nõuded	21
Lisa 5 Töös olevad ehituslepingud	21
Lisa 6 Varud	22
Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud	22
Lisa 8 Tütarettevõtjate aktsiad või osad	23
Lisa 9 Sidusettevõtjate aktsiad või osad	23
Lisa 10 Muud pikaajalised nõuded	25
Lisa 11 Nõuded sidusettevõtjate vastu	26
Lisa 12 Kinnisvarainvesteeringud	26
Lisa 13 Materiaalne põhivara	27
Lisa 14 Immateriaalne põhivara	28
Lisa 15 Maksud	28
Lisa 16 Laenukohustused	28
Lisa 17 Kapitalirent	29
Lisa 18 Kasutusrent	30
Lisa 19 Muud võlad	30
Lisa 20 Muud pikaajalised võlad	31
Lisa 21 Tehingud seotud osapooltega	31
Lisa 22 Osakapital	32
Lisa 23 Tulumaks	32
Lisa 24 Müügitulu	32
Lisa 25 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulud	33
Lisa 26 Üldhalduskulud	33
Lisa 27 Laenude tagatised ja panditud varad	34
Lisa 28 Eraldised	34
Lisa 29 Tingimuslikud kohustused	34
Lisa 30 Bilansipäevajärgsed sündmused	35
Lisa 31 Konsolideerimata finantsaruanded	36
Sõltumatu audiitori aruanne	41
Kasumi jaotamise ettepanek	42
Juhataja allkiri majandusaasta aruandele	43
OÜ Oma Grupp konsolideerimata müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le	45

ETTEVÕTTE LÜHISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED

OÜ Oma Grupp tegutseb põhiliselt finantsinvestorina omades erinevate, peamiselt ehituse ning kinnisvaraarendusega seotud ettevõtete aktsiad ja osasid. Samuti on OÜ Oma Grupp ise investeerinud kinnisvarasse, mida renditakse välja. Ettevõtte omab läbi investeerimisfirma erinevate börsiettevõtete aktsiad.

Kontserni ettevõtte AS Oma Ehitaja tegevusvaldkonnad on elamute ja mitteeluhoonete ehitus, hoonestusprojektide arendus ning teenuste osutamine, mille hulka kuuluvad inseneritegevused ning nendega seotud tehniline nõustamine ning äri- ja muu juhtimisalane nõustamine.

Kontserni ettevõtte FCM Grupi AS põhitegevus on sarnaselt emaetevõttele investeerimistegevus. Ettevõtte tegutseb kinnisvaraturul finantsinvestorina. FCM Grupi AS tüarettevõtted tegutsevad kinnisvara rendile andjatena.

Asukoha aadress: OÜ Oma Grupp
Pärnu mnt 105
11312 Tallinn
Eesti Vabariik

Registrikood: 10745422

Telefon: +372 651 0700
Faks: +372 651 0701
E-posti aadress: grupp@oma.ee
Audiitor: Toomas Villems

TEGEVUSARUANNE

OÜ Oma Grupp põhitegevus on investeerimistegevus. Ettevõtte tegutseb kinnisvaraturul finantsinvestorina omades erinevate, peamiselt ehituse ning kinnisvaraarendusega tegelevate ettevõtete aktsiad.

Ettevõtte omab finantsinvestorina läbi investeerimisfirma vahenduse erinevate börsiettevõtete aktsiad.

OÜ Oma Grupp omab 68% AS Oma Ehitaja aktsiatest ja 60% FCM Grupi AS aktsiatest.

Kontserni põhitegevus toimub Eestis, väikesemahuline tegevus Lätis toimub läbi tütaretevõtte.

Kontsernis töötas aruandeperioodi jooksul keskmiselt 40 töötajat. Rangelt jälgiti ettevõtte püsikulude kokkuhoiu programmi. Kokku maksti kontsernis töötajatele 2010. aastal töötasu 15 325 tuh krooni. Kontserni tütaretevõtte tegevjuhtkonna ja juhtorganite liikmete tasu 2010. aastal oli 3 658 tuh krooni.

2010. aastal OÜ Oma Grupp uurimis- ja arendustegevuseks väljaminekuid ei teinud, ka järgnevas majandusaastaks ei planeerita nimetatud väljaminekuid.

2011. aastal jätkavad emaettevõtte ning tütaretevõtted samades tegevusvaldkondades. Oluliseks märksõnaks on luua valmidus edukaks väljumiseks ehitus- ja kinnisvaraturu madalseisust eesmärgiga saavutada stabiilne kasv alates aastast 2011. Endiselt on suure tähtsusega efektiivsus ja kulude kokkuhoid, ehitusprojektide kasumlikkus. Tähelepanu all on otseturundus, kliendisuhted korduvtellijatega ning projekteerimisega ja projektide ettevalmistamisega seotud teenuste aktiivne müük. Kinnisvaraarenduse valdkonnas analüüsitakse aktiivsemalt võimalusi uute elamuarendusprojektide käivitamiseks

OÜ Oma Grupp peamised finantssuhtarvud:

	2010	2009
Ärikasumi marginaal (%)	6,1	-0,1
Puhaskasumi marginaal (%)	7,7	0,8
Aktivate tootlus aastast (%)	2,3	0,4

Emaettevõtte finantssuhtarvud:

	2010	2009
Aktivate tootlus aastast (%)	16,6	7,1
Omakapitali tootlus aastast (%)	18,3	8,6
Omakapitali määr (%)	95,2	86,5

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Ärikasumi marginaal (%) = ärikasum/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

Juhataja kinnitus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele

Juhataja kinnitab lehekülgedel 5 kuni 40 toodud OÜ Oma Grupp 2010. aasta raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. OÜ Oma Grupp ja tema tütarettevõtted on jätkuvalt tegutsevad ettevõtted.

Tallinnas, 30. juunil 2011.a.

.....
Tiit Kuuli
Juhataja

Konsolideeritud kasumiaruanne

tuhandetes kroonides

	Lisa nr.	2010	2009
Müügitulu	24	213 694	340 625
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	25	(179 376)	(316 818)
Brutokasum		34 318	23 807
Turustuskulud		(2 555)	(3 089)
Üldhalduskulud	26	(20 786)	(21 066)
Muud äritulud		2 277	160
Muud ärikulud		(136)	(60)
Ärikasum		13 118	(248)
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud ja –kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	9	3 034	3 458
Finantstulud ja –kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt		0	234
Finantstulud ja –kulud muudelt pikaajalistelt investeeringutelt		144	1 415
Intrassikulud		(15 473)	(19 954)
Kahjum valuutakursi muutustest		(36)	(89)
Muud finantstulud		18 821	18 616
Kokku finantstulud ja -kulud		6 490	3 680
Kasum enne maksustamist		19 608	3 432
Tulumaks	23	(3 210)	(625)
Aruandeaasta puhaskasum		16 398	2 807
Sealhulgas:			
emaettevõtte omanike osa puhaskasumist		10532	(3 648)
vähemusomanike osa puhaskasumist		5 866	6 455

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

tuhandetes kroonides	Lisa	2009	2009
Aruandeaasta puhaskasum		16 398	2 807
Muu koondkahjum			
Realiseerimata kursivahed		(5)	(16)
Aruandeaasta koondkasum		16 393	2 791
Sealhulgas:			
emaettevõtte omanike osa koondkasumist		10 529	(3 659)
vähemusomanike osa koondkasumist		5 864	6 450

Konsolideeritud bilanss

tuh kroonides

VARAD	Lisa nr.	31.12.2009	31.12.2009
Käibevara			
Raha		59 677	36 301
Lühiajalised finantsinvesteeringud	3	5 827	5 106
Nõuded ja ettemaksed			
Nõuded ostjate vastu		7 280	25 287
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	15	788	640
Muud lühiajalised nõuded	4	8 820	46 214
Ettemaksed teenuste eest		892	1 911
Kokku nõuded ja ettemaksed		17 780	74 052
Varud	6	128 640	143 207
Käibevara kokku		211 924	258 666
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Sidusettevõtjate aktsiad või osad	9	34 293	48 804
Muud aktsiad ja väärtpaberid	7	7 203	7 528
Pikaajalised nõuded	7	168 181	242 665
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud		209 677	298 997
Kinnisvarainvesteeringud	12	193 428	189 796
Materiaalne põhivara			
Maa	13	621	3 090
Muu materiaalne põhivara (jääkmaksumuses)	13	312	583
Kokku materiaalne põhivara		933	3 673
Immateriaalne põhivara	14	81	154
Pikaajalised ettemaksed varude eest	9	35 945	0
Põhivara kokku		440 063	492 620
VARAD KOKKU		651 987	751 286

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		31.12.2010	31.12.2009
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	16	31 857	23 120
Võlad ja ettemaksed			
Võlad tarnijatele		7 739	10 174
Võlad töövõtjatele		569	721
Maksuvõlad	15	5 535	3 669
Muud võlad	19	15 451	17 789
Saadud ettemaksed		280	21 818
Kokku võlad ja ettemaksed		29 581	54 171
Lühiajalised eraldised	28	8 506	5 112
Lühiajalised kohustused kokku		69 937	82 403
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	16	371 666	463 683
Muud pikaajalised võlad	20	3 423	4 432
Pikaajalised eraldised	28	2 778	2 653
Pikaajalised kohustused kokku		377 867	470 768
Kohustused kokku		447 804	553 171
Omakapital			
Vähemusosalus		61 757	60 747
Osakapital nimiväärtuses	22	40	40
Kohustuslik reservkapital		4	4
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		126 998	140 983
Aruandeaasta koondkasum		10 529	(3 659)
Omakapital kokku		204 183	198 115
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		651 987	751 286

Konsolideeritud rahavoogude aruanne (kaudsel meetodil)

tuh kroonides	Lisa nr.	2010	2009
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (-kahjum)		13 118	(248)
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum		4 747	5 795
Põhivara müügi kasum		(5)	(33)
Varude allahindlus	6	5 857	12 138
Muud korrigeerimised		(3)	(56)
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		69 090	26 976
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		(22 387)	(19 819)
Varude muutus		8 709	322
Makstud intressid		(15 679)	(19 354)
Makstud tulumaks		(1 506)	(572)
Saadud kapitalirendi maksed	17	13 708	6 038
Saadud kapitalirendi intressid	17	11 855	11 283
Valuutakursi kahjum		(36)	(89)
Kokku rahavood äritegevusest		87 468	22 381
Rahavood investeerimistegevusest			
Põhivara ja kinnisvarainvesteeringute soetus		(8 096)	(70 484)
Materiaalse põhivara müük		2 531	36
Tütarettevõtte aktsiate soetus		0	(930)
Netorahavoog tütarettevõtte müügil		0	6 750
Sidusettevõtete soetus	9	(5 300)	0
Muude finantsinvesteeringute soetus		0	(40)
Muude finantsinvesteeringute müük		184	0
Antud laenud		(4 046)	(35 780)
Antud laenude tagasimaksed		36 907	904
Saadud dividendid	9	2 740	240
Saadud intressid		6 015	6 219
Kokku rahavood investeerimistegevusest		30 935	(93 085)
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		0	99 106
Saadud laenude tagasimaksed		(82 726)	(29 024)
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed		0	(189)
Arvelduskrediit		(277)	277
Omaaktsiate tagasi ostmine	8	0	(930)
Makstud dividendid	23	(12 024)	(4 442)
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		(95 027)	64 798
Rahavood kokku		23 376	(5 906)
Raha ja raha ekvivalentide muutus		23 376	(5 906)
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		36 301	42 207
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		59 677	36 301

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

tuh kroonides

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital					Vähe mus- osalus	Kokku
	Osa- kapital	Kohust. reserv- kapital	Real-ta kursi- vahed	Jaota- mata kasum	Kokku		
Saldo 31.12.2008	40	4	(34)	144 539	144 549	54 595	199 144
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	(11)	(3 648)	(3 659)	6 450	2 791
Tütaretevõtte tagasi ostetud omaaktsiad	0	0	0	(632)	(632)	(298)	(930)
Välja kuulutatud dividendid	0	0	0	(2 890)	(2 890)	0	(2 890)
Saldo 31.12.2009	40	4	(45)	137 369	137 368	60 747	198 115
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	(4)	10 532	10 528	5 865	16 393
Välja kuulutatud dividendid	0	0	0	(5 470)	(5 470)	(4 855)	(10 325)
Saldo 31.12.2010	40	4	(49)	142 431	142 426	61 757	204 183

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

OÜ Oma Grupp 2010. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes Eesti kroonides.

OÜ Oma Grupp kontserni koosseisu kuuluvad AS Oma Ehitaja (osalus 68%) ja FCM Grupi AS (osalus 60%) koos oma tütarettevõtetega.

Konsolideerimise põhimõtted

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emaettevõtja kontrolli all olevate tütarettevõtjate (välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud tütarettevõtjad) finantsnäitajad. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Vähemusosa emaettevõtja kontrolli all olevate ettevõtjate tulemuses ja omakapitalis on konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eraldi emaettevõtte omanikele kuuluvast omakapitalist ning konsolideeritud kasumiaruandes eraldi kirjel.

2010. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad OÜ Oma Grupp (emettevõtja) ning tema tütarettevõtjate Oma Ehitaja ja FCM Grupi AS. Mõlemad OÜ Oma Grupp tütarettevõtted on koostanud aruandeperioodi kohta konsolideeritud aruande.

Vajadusel on tütarettevõtete arvestuspõhimõtteid muudetud vastavaks kontserni arvestuspõhimõtetele.

Emaettevõtja konsolideerimata aruannetes, mis on esitatud konsolideeritud aastaaruande lisades, kajastatakse investeeringuid tütar- ja sidusettevõtjatesse soetusmaksumuses (miinus vajadusel allahindlused).

Tütarettevõtjad

Tütarettevõtjateks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtjal on kontroll. Tütarettevõtjat loetakse emaettevõtja kontrolli all olevaks, kui emaettevõtja omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat.

Kui emaettevõtja omandas või loovutas perioodi jooksul ettevõtja üle kontrolli, on vastav tütarettevõtja konsolideeritud alates selle omandamise kuupäevast kuni müügikuupäevani.

Tütarettevõtja soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütar-ettevõtja varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (s.o omandatud netovara) arvele nende õiglasest väärtusest ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena (vt arvestuspõhimõtet Firmaväärtus).

Sidusettevõtjad

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 aktsiastest või osadest.

Investeeringud sidusettevõtjatesse kajastatakse bilansis kapitaliosaluse meetodil. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis (nii muutused sidusettevõtja kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel), omandamisel tekkinud firmaväärtuse võimalike allahindlustega ning omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega.

Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt ettevõtja osaluse suurusele. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

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

Osalust omandatud sidusettevõtja varades ja kohustustes ning omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse bilansis netosummana real „Sidusettevõtjate aktsiad või osad“.

Tütar- ja sidusettevõtjate puhul, mis juba soetamishetkel vastavad müügiootel põhivara kriteeriumitele (st. väga tõenäoliselt müüakse 12 kuu jooksul alates soetamishetkest), kajastatakse omandatud tütar-ettevõtjate varad konsolideeritud bilansis eraldi kirjel „Müügiootel põhivarad“ ning kohustused eraldi kirjel „Müügiootel põhivaradega seotud kohustused“ (mõõdetuna kas nende õiglasest väärtusest, millest on maha arvatud müügikulutused, või bilansilises väärtusest, olenevalt kumb on madalam); omandatud sidusettevõtjad kajastatakse kas nende õiglasest väärtusest, millest on maha arvatud müügikulutused, või bilansilises väärtusest, olenevalt kumb on madalam.

Finantsvarad

Kontsernil on järgmised finantsvarad: raha ja ekvivalendid (vt lõik arvestuspõhimõtetes), nõuded ostjate vastu (vt lõik arvestuspõhimõtetes) ja muud nõuded, ning pikaajalised finantsinvesteeringud, mis on seotud sidusettevõtjatega.

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval (s.t päeval, mil kontsern võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks).

Raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt 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 bilansipäeval 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 nüüdisväärtuseni (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 nüüdisväärtusest 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”).

Raha ja raha ekvivalendid

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

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 edasimüümise eesmärgil soetatud varad (kinnistud) ning kulutused pooleli olevatele kinnisvaraarenduse projektidele, mida kontserni ettevõtted ise ehitab edasimüümise eesmärgil. Viimasel juhul ettevõttel puudub ehitus- või müügileping kolmanda osapoolega.

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest kulutustest, mis on otseselt vajalikud nende soetamiseks.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Valmistoodangu ja lõpetamata toodangu soetusmaksumus koosneb otsestest kuludest, tootmise üldkulust ja projekti finantseerimise kuludest. Valmistoodanguna käsitletakse kasutusloa saanud müümata korteriomandeid.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega üle 3 tuh krooni.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalse põhivarana on bilansis kajastatud maa, hooned ja muud pikaajalise kasutuseaga varad jääkväärtuses, mis koosneb soetusmaksumusest, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et kontsern saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuluseid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Piiramatu kasutuseaga objekte (maa) ei amortiseerita. Muudelt põhivaradelt arvestatakse kulumit, kasutades lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine. Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast; vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Kasulike eluigade vahemikud, mida kasutatakse kontori sisseseade ja IT-seadmete amortiseerimisel on vahemikus 3 kuni 5 aastat.

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 (äriühenduse käigus tekkinud firmaväärtus) ei amortiseerita, kuid nende väärtuse kontrollimiseks viiakse igal bilansipäeval 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 üldjuhul 3–5 aasta jooksul, kasutades lineaarset arvestusmeetodit. Muudel juhtudel, kui summa on ebaoluline, kajastatakse kasumiaruandes kuluna nende tekkimise perioodil ning bilansis arvele ei võeta.

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.

Edasisel kajastamisel mõõdetakse firmaväärtust tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Äriühendusest tekkinud firmaväärtust ei amortiseerita. Selle asemel viiakse kord aastas (või tihedamini, kui mõni sündmus või asjaolude muutus viitab, et firmaväärtuse väärtus võib olla langenud) läbi vara väärtuse languse test. Firmaväärtus hinnatakse alla tema kaetavale väärtusele, juhul kui see on väiksem bilansilisest jääkmaksumusest.

Negatiivne firmaväärtus on negatiivne vahe omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahel. Negatiivne firmaväärtus kajastatakse selle tekkimisel kasumiaruandes tuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida kontsern 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 soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu 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. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäärade vahemik on 3-10% aastas.

Hilisemad kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et kontsern 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 objektil vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha

Varade väärtuse langus

Piiramatu kasuliku elueaga vara (nii materiaalne põhivara (maa) kui immateriaalne põhivara (firmaväärtus)) 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 õiglase 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 bilansikuupäeval, 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.

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 rendileandja

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas (võrdub saadaolevate rendimaksete nüüdisväärtusega, pluss renditava vara garanteerimata jääkväärtus rendiperioodi lõpuks). Rentnikult saadavad rendimaksed jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimaksedeks ja finantstuluks. Finantstulu jagatakse rendiperioodile arvestusega, et rendileandja tulususe määr on igal ajahetkel kapitalirendi netoinvesteeringu jäägi suhtes sama. Rendilepingute sõlmimisega kaasnevad esmased otsekulutused (komisjonitasud ja notaritasud), mis jäävad rendileandja kanda, võetakse arvesse rendi sisemise intressimäära ja kapitalirendinõude arvestusel ning kajastatakse tulu vähendusena rendiperioodi jooksul.

Kontsern kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses. Rendimaksed jaotatakse intressikuluks ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Rendimaksete kohustus ilma intressita on kajastatud kohustuste hulgas, vastavalt rendimaksete tähtajale. Rendimaksete intressiosa kajastatakse kasumiaruandes intressikuluna. Kapitalirendi 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.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korregeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva 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 bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolele.

Garantiieraldis

Ehituslepingutest tulenevate garantiikohustuste täitmiseks moodustatakse projekti lõppedes eraldis mahus 0,1-0,3% projekti maksumusest sõltuvalt garantiiriskide suuruselt.

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.

Projektmeeskonna 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.

Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine on vähemtõenäoline kui mitterealiseerumine või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Ettevõtte tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 (2007. aastal kehtis maksumäär 22/78) väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena 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 kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtete erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Tulumaksuvarad ja -kohustused ning tulumaksukulud ja -tulud liigitatakse realiseerunud (tasumisele kuuluvaks) tulumaksuks ja edasilükkunud tulumaksuks. Tasumisele kuuluv tulumaks esitatakse lühiajalise varana või kohustusena ning edasilükkunud tulumaks pikaajalise varana või kohustusena.

Konsolideeritud kasumiaruandes on kajastatud Lätis asuva tütarettevõtja kasumilt arvestatud ettevõtte tulumaksukulu ja edasilükkunud tulumaksukulu või -tulu ning Eestis registreeritud ettevõtete dividendide tulumaksukulu.

Välismaised tütarettevõtjad

Lätis on ettevõtte aruandeaasta kasum tulumaksuga maksustatav. Läti Vabariigis maksustatakse ettevõtete kasum 15%lise tulumaksumääraga.

Välismaiste tütarettevõtjate puhul leitakse edasilükkunud tulumaksuvara või -kohustus kõigi bilansikuupäeval esinevate varade ja kohustuste maksustamisväärtuste ning raamatupidamisväärtuste ajutiste erinevuste vahel. Edasilükkunud tulumaks arvutatakse kehtivate või eeldatavalt kehtivate maksumääradega, mis on rakendatavad nendes perioodides, kui ajutised erinevused või maksukahjumid realiseeruvad. Edasilükkunud tulumaksuvarad ja -kohustused on tasaarveldatud ainult ühe kontserni kuuluva äriühingu piires. Edasilükkunud tulumaksuvara esitatakse bilansis vaid juhul, kui prognoositavas tulevikus on tõenäoline edasilükkunud tulumaksuvaraga võrreldavas suuruses tulumaksukohustuse tekkimine, mida saaks kasutada tasaarveldamiseks.

Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja kohustused

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale Eesti krooni (s.o ettevõtte OÜ Oma Grupp arvestusvaluuta). Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud) hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõõdetakse õiglases väärtuses (õiglase väärtuse meetodil kajastatavad lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglase väärtus on usaldusväärselt hinnatav), hinnatakse ümber arvestusvaluutasse, võttes aluseks Eesti Panga valuutakursid, mis kehtivad õiglase väärtuse määramise päeval. Mitterahalisi välisvaluutas fikseeritud varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (nt ettemaksed, soetusmaksumuse meetodil kajastatavad varud, materiaalne ja immateriaalne põhivara), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid kajastatakse jätkuvalt tehingupäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursi alusel.

Tulude arvestus

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. Intrassitulu arvestatakse kasutades efektiivset intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intrassitulu kassapõhiselt. Dividenditulu arvestatakse hetkest, kui ettevõttel tekib dividendi nõudeõigus.

Tulu kajastamine ehituslepingutest

Ehitusprojekti tulude ja kulude vastavuse tagamiseks kasutatakse ehitusprojektide kasumiaruandes kajastamisel tööde valmidusastme meetodit. Tööde valmidusaste leitakse projektile bilansipäevani tehtud kulutuste ja projekti kogukulude suhtena. Projekti tuludena arvestatakse projektile tehtud kulutusi, millele lisatakse projekti eelarveline kasumimarginaal. Ehitusprojektidel, kus bilansipäeval tellijale esitatud vahearvete summa ületab projektile tehtud kulutused ja sellele vastava tuluosa,

arvestatakse kasumiaruandes müügitulu vähenemine ja vastav summa kajastatakse bilansis lühiajaliste kohustuste real "Muud võlad" 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 real "Muud lühiajalised nõuded" allkirjel "Ehitustööde arvestuslik nõue tellijatele". Kui on selgunud, et projekti eeldatavad kulud ületavad kogusissetuleku, kajastatakse kahjum kohekselt 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.

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 aktsionäridele, reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsiakapitali suurendamiseks.

Lisa 2 Riskide juhtimine

Krediidirisk

Krediidirisk väljendab potentsiaalset kahju, mis tekib juhul, kui vastaspool ei suuda täita oma lepingulisi kohustusi. Krediidiriskide vähendamiseks jälgitakse pidevalt klientide maksedistsipliini, ehitustegevuse finantseerimine toimub osaliselt tellijate ettemaksetega. Vabu rahalisi vahendeid hoitakse üldjuhul üleöödeposiitides. Juhtkonna hinnangul ei ole kontsernil olulisi krediidiriske.

Intressirisk

Intressirisk tuleneb intressimäärade muutusest rahaturgudel, mille tulemusena võib tekkida vajadus hinnata ümber ettevõtte finantsvarad ja arvestada finantseerimiskulude kallinemisega tulevikus. Enamus kontserni pangalaenude intressidest on ujuvad ning seotud Euriboriga. Kuna kontserni kapitalistruktuuris on intressikandvate kohustuste osakaal mõõdukas, siis hindab juhtkond intressikeskkonna muutuste mõju kontserni tulemustele väheoluliseks.

Valuutarisk

Kontserni majandustegevus toimus enamjaolt kontserni ettevõtete asukohamaa valuutades: Eesti kroonides ja Läti lattides. Alates 2011. aasta 1. jaanuarist võeti Eestis kasutusele euro. Läti lati vahetuskurss on fikseeritud euroga (Läti lati kurss on 1 EUR = 0,702804 LVL +/-1%).

Likviidsusrisk

Ettevõtte likviidsus ehk maksevõime kajastab tema võimet täita tähtaegselt oma maksekohustusi võlausaldajate ees. Täiendavalt lühiajalistele käibevahenditele kasutab kontsern rahavoogude paremaks juhtimiseks ning likviidsuse tagamiseks krediidasutustelt võetud käibekrediite.

Juriidiline risk

Tulenevalt kontserni põhitegevusega seotud lepingute, regulatsioonide ning seaduste erinevast tõlgendusest eksisteerib risk, et mõni tellija, töövõtja või järelevalveorgan hindab ettevõtte tegevust lepinguliste kokkulepete või õigusaktidest tulenevate nõuete järgimisel ettevõttest erinevatel alustel ning vaidlustab ettevõtte tegevuse seaduslikkuse. Kuna hetkel vaidlused puuduvad, siis juhtkonna hinnangul on võimalike täiendavate kohustuste tekkimise risk väike, mistõttu eraldi pole moodustatud.

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

Väärtpaberite grupp	31.12.2010	31.12.2009
Aktsiad raamatupidamislikus väärtuses	34	124
Osad õiglas väärtuses	0	40
Investeeringud läbi investeerimisfirma	5 792	4 942
Õiglas väärtuses kokku	5 826	5 106
Lühiajalised finantsinvesteeringud kokku	5 826	5 106

Lisa 4 Muud lühiajalised nõuded

	31.12.2010	31.12.2009
Kapitalirendi nõue (Lisa 17)	5 495	13 753
Kapitalirendi käibemaksu nõue (Lisa 17)	0	1 710
Nõuded sidusettevõtetele (Lisa 11)	44	6 167
Ehitustööde arvestuslik nõue (Lisa 5)	1 024	1 252
Muud nõuded	2 257	23 332
Muud lühiajalised nõuded kokku	8 820	46 214

Seisuga 31.12.2009 oli kajastatud muude nõuete koosseisus väljastatud laenu summas 21 696 tuh krooni. Laen tagastati novembris 2010.

Lisa 5 Töös olevad ehituslepingud

	31.12.2010	31.12.2009
Ehituskulud ja neile vastav arvestuslik kasumi osa	196 966	334 672
Tellijatele esitatud vahearved	(197 233)	(311 025)
Eelmise perioodi mõju	(13 074)	(36 721)
Kokku	(13 341)	(13 074)
sh ehitustööde arvestuslik nõue tellijatele (Lisa 4)	1 024	1 252
sh ehitustööde arvestuslik tellijate ettemaks (Lisa 19)	(14 365)	(14 326)

Lisa 6 Varud

	31.12.2010	31.12.2009
Materjal	124	0
Lõpetamata ehitus	77 169	78 078
Valmistoodang	19 964	29 922
Müügiks ostetud kaubad	31 383	31 207
Ettemaksed varude eest	0	4 000
Varud kokku	128 640	143 207

Olulises mahus on varude gruppides „Valmistoodang” ja „Lõpetamata ehitus” kajastatud varad panditud ettevõtte poolt võetud laenude tagamiseks (vt Lisa 27). Pandiga koormamata varude bilansiline väärtus on 6 043 krooni (31.12.2009: 7 400 tuh krooni).

Seoses varude neto realiseerimisväärtuse langusega alla soetusmaksumuse on valmistoodangut 2010. aastal alla hinnatud summas 3 006 tuh krooni ja lõpetamata ehitust summas 2 851 tuh krooni. 2009. aastal olid vastavad allahindlused 3 338 tuh krooni ja 2 800 tuh krooni.

Varude hulgas, kirjel „Müügiks ostetud kaubad“ on kajastatud looduskaitseliste piirangutega alal asuv kinnistu. Looduskaitsealadel asuvatele kinnistutele kehtivad ranged ehituspiirangud ning nende kasutamine arendustegevuseks normaalingimustel võimalik ei ole. Vastavalt Looduskaitseseadusele on kaitsealuse kinnisasja omanikul õigus kaitsealal, hoiualal või püsielupaigas asuv kinnisasi, mille sihtotstarbelist kasutamist ala kaitsekord oluliselt piirab, võõrandada riigile harilikule väärtusele vastava tasu eest (§20).

Vastavalt Looduskaitseseadusele omandab riik kõnealused kinnistud vastavate menetluste algatamise järjekorras ja vahendite olemasolu korral riigieelarves. Tulenevalt sellest ei ole juhtkonnal võimalik anda hinnangut millise aja jooksul kaitsealune kinnisasi võõrandatakse.

Aruande koostamise ajal erinevate kinnisvarabüroode poolt koostatud hinnangute alusel katab kinnistu väärtus tema bilansilise väärtuse. 2009. aastal on tehtud vastavale kinnistule allahindlus summas 5 000 tuh krooni.

Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud

	31.12.2010	31.12.2009
Sidusettevõtjate aktsiad või osad (Lisa 9)	34 293	48 804
Pikaajalised nõuded, sealhulgas:	168 180	242 666
<i>Pikaajalised nõuded sidusettevõtjate vastu (Lisa 11)</i>	38 019	54 038
<i>Pikaajalised kapitalirendi nõuded (Lisa 17)</i>	127 210	174 060
<i>Pikaajalised kapitalirendi käibemaksu nõuded (Lisa 17)</i>	0	6 948
<i>Muud pikaajalised nõuded (Lisa 10)</i>	2 951	7 619
Muud aktsiad ja väärtpaberid, sealhulgas:	7 203	7 528
<i>Võlakirjad</i>	952	1 277
<i>Muud aktsiad ja osad</i>	6 251	6 251
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku	209 676	298 997

Põhivara koosseisus on kajastatud OÜ Vladaja võlakirjad. Võlakirjade lunastuspäev on 30.09.2012. Võlakirjad on kajastatud õiglases väärtuses emitendi juhatuse hinnangu kohaselt summas 951 tuh krooni (31.12.2009: 1 277 tuh krooni). Võlakirjade ümberhindluse kulu summas 325 tuh krooni (2009: 300 tuh krooni) sisaldub kasumiaruande kirjel „Muud finantstulud ja –kulud”.

Real „Muud aktsiad ja osad” on kajastatud soetusmaksumuses AS Pihlamaa aktsiad (osalus 15%) ja korteriomandiga seotud osak.

Lisa 8 Tütarettevõtjate aktsiad või osad

2010. aastal omas OÜ Oma Grupp osalust järgmistes tütarettevõtjates:

Tütarettevõtte	Asukohamaa	Tegevusala	Osalus	Osalus
			31.12.2010	31.12.2009
FCM Grupi AS	Eesti	Investeering	60%	60%
AS Oma Ehitaja	Eesti	Ehitus ja kinnisvaraarendus	68%	68%

Mais 2009 omandas OÜ Oma Grupp 8% tütarettevõtte AS Oma Ehitaja aktsiatest hinnaga 930 tuh krooni. Juunis 2009 müüs OÜ Oma Grupp nimetatud aktsiad AS-le Oma Ehitaja sama hinnaga (vt. Omakapitali muutuste aruanne).

Vt. Lisa 31 Konsolideerimata finantsaruanded/ Omakapitali muutuste aruanne

Lisa 9 Sidusettevõtjate aktsiad või osad

OÜ Oma Grupp sidusettevõtete aktsiad või osasid ei oma, tütarettevõtete omanduses olevad osalused on toodud allpool.

AS Oma Ehitaja omab osalust järgmistes sidusettevõtetes:

Asukoht	SIA W Riepas	OÜ Pool ja Pool	OÜ Hyper- ficarius	KOKKU
	Läti	Eesti	Eesti	
Põhitegevusala	Kinnisvara- arendus	Kinnisvara- arendus	Kinnisvara- arendus	
Seisuga 31.12.2008				
Osaluse %	25	50	-	
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis	20 105	21	-	22 912
Firmaväärtus	0	40	-	40
Osaluse bilansiline väärtus	20 105	61	-	22 952
Seisuga 31.12.2009				
Osaluse %	25	50	-	
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis	20 105	21	-	20 126
Firmaväärtus	0	40	-	40
Osaluse bilansiline väärtus	20 105	61	-	20 166

	SIA W Riepas	OÜ Pool ja Pool	OÜ Hyper- ficarius	KOKKU
Osaluse muutus				
Osaluse muutuse %	25	-	27	
Reklassifitseerimine, omandamine	(20 105)	-	252	(19 853)
Seisuga 31.12.2010				
Osaluse %	-	50	27	
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis	-	21	252	273
Firmaväärtus	-	40	0	40
Osaluse bilansiline väärtus	-	61	252	313

Vastavalt kehtivatele lepingutele on Oma Ehitaja AS-l õigus vahetada talle kuuluvad SIA W Riepase aktsiad teatava osa vastu hetkel pikaajalise rendilepingu alusel renditavast kinnistust juhul kui selleks vajalikud juriidilised eeltingimused on täidetud. AS Oma Ehitaja eesmärgiks on omandada konkreetne osa SIA W Riepasele kuuluvast kinnistust ning alustada seal kortermajade arendusprojekti. Kõik AS Oma Ehitaja poolt SIA W Riepasesse paigutatud vahendid on seotud nimetatud kinnistu arendustöödega.

Aruandeaastal on SIA W Riepase omanduses olev kinnisvaraarendusprojekt jõudnud arenguetappi, kus ettevõtte erastab maa ja rendileping lõpetatakse, mis võimaldab SIA W Riepasel seda edaspidi käsitleda vabalt võõrandatava varana ning alustada kavandatud arendusprojekti elluviimist vastavalt Riia kinnisvaraturu arengutele. Aruande koostamise ajaks on SIA W Riepasel kõnealusele osale kinnistust olemas kooskõlastatud ehitusprojekt, mis võimaldab esitada ehitusloa väljastamise taotluse. Eelpoolkirjeldatud asjaoludest tulenevalt on juhtkonna hinnangul tekkinud täiendav kindlus vastava vara realiseerumise osas kinnistu näol, mistõttu on põhjendatud varasemalt sidusettevõttena kajastatud SIA W Riepase aktsiate ning vastava pikaajalise laenu reklassifitseerimine ettemakseks kinnistu eest. Vastav summa 35 945 tuh krooni on kajastatud bilansis real „Pikaajalised ettemaksed varude eest“.

FCM Grupi AS omab osalust järgmistes sidusettevõtetes:

	AS Papiniidu Projekt	AS Parston Capital	AS Haapsalu Kuurort	KOKKU
Asukoht	Eesti	Eesti	Eesti	
	Kinnisvara rendile andmine	Kinnisvara- arendus	Taastusravi	
Põhitegevusala				
Osaluse % 31.12.2008	50	35,5	48	
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis 31.12.2008	20 112	0	5 308	25 420
Osaluse bilansiline väärtus 31.12.2008	20 112	0	5 308	25 420

	AS Papiniidu Projekt	AS Parston Capital	AS Haapsalu Kuurort	KOKKU
Omandatud osalus				
Omandatud osaluse %	-	2,5	-	
Omandatud osaluse soetusmaksumus	-	0	-	0
Omandatud netovara õiglane väärtus	-	0	-	0
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum	2 423	0	1 035	3 458
Saadud dividendid	0	0	(240)	(240)
Osaluse % 31.12.2009	50	38	48	
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis 31.12.2009	22 535	0	6 103	28 638
Osaluse bilansiline väärtus 31.12.2009	22 535	0	6 103	28 638
Omandatud osalus				
Omandatud osaluse %	-	12	-	
Omandatud osaluse soetusmaksumus	-	48	-	48
Omandatud netovara õiglane väärtus	-	0	-	0
Uute aktsiate emiteerimine				
Emiteeritud aktsite soetusmaksumus	-	5 000	-	5 000
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum/(kahjum)	6 292	(5 048)	1 790	3 034
Saadud dividendid	(2 500)	0	(240)	(2 740)
Osaluse % 31.12.2010	50	50	48	-
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis 31.12.2010	26 327	0	7 653	33 980
Osaluse bilansiline väärtus 31.12.2010	26 327	0	7 653	33 980

2010. aasta aprillis omandas FCM Grupi AS 48 AS Parston Capital aktsiat (12%), osade eest tasuti vastavalt nende nimiväärtusele 48 tuh krooni. 2009. aastal omandati tasuta 10 aktsiat (2,5%).

2010. aastal suurendati AS Parston Capital aktsiakapitali 2 tuh krooni võrra 2 uue aktsia emiteerimise teel. FCM Grupi AS omandas 1 aktsia nimiväärtusega 1 tuh krooni ülekursiga 4 999 tuh krooni, emissiooni tulemusena on FCM Grupi AS osalus ei muutunud.

Lisa 10 Muud pikaajalised nõuded

	31.12.2010	31.12.2009
Laenunõuded	2 951	7 348
Intressinõuded	0	271
Pikaajalised nõuded kokku	2 951	7 619

Väljastatud pikaajalise laenu intressimäär on 10% aastas. Laen on väljastatud tähtajatult. Laenu alusvaluuta on eesti kroon.

Lisa 11 Nõuded sidusettevõtjate vastu

	31.12.2010	31.12.2009
Lühiajalised nõuded		
Nõuded teenuste eest	44	167
Laenunõuded	0	6 000
Lühiajalised nõuded kokku (Lisa 4)	44	6 167
Pikaajalised nõuded		
Laenunõuded	37 211	51 981
Intressinõuded	808	2 057
Pikaajalised nõuded kokku (Lisa 7)	38 019	54 038
Nõuded sidusettevõtjate vastu kokku	38 063	60 205

2010. aastal anti sidusettevõtjale laenu summas 3 663 tuh krooni (2009: 6 040 tuh krooni), tagastati laen summas 5 000 tuh krooni ja klassifitseeriti ümber laen summas 13 433 tuh krooni (vt. Lisa 9 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad).

2010. aastal arvestati laenudelt intressitulu summas 4 790 tuh krooni (2009: 4 870 tuh krooni), mis on kajastatud kasumiaruande real „Muud finantstulud ja -kulud”. 2010. aastal tasuti intresse summas 3 633 tuh krooni (2009: 3 334 tuh krooni). Intressinõue summas 2 407 tuh krooni on ümber klassifitseeritud (vt. Lisa 9 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad). 2009. aastal on intressitulu summas 1 149 tuh krooni alla hinnatud, nõude allahindluse kulu sisaldub kasumiaruande real „Muud finantstulud ja -kulud”.

Väljastatud laenude intressimäär on vahemikus 5-15% aastas, pikaajaliste laenude alusvaluuta on euro või seotud euro fikseeritud kursiga.

Lisa 12 Kinnisvarainvesteeringud

	Ehitised	Korteriomand	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2008			
Soetusmaksumus	88 313	5 862	94 175
Akumuleeritud kulum	(22 666)	(488)	(23 154)
Jääkmaksumus	65 647	5 374	71 021
Soetamine	123 431	0	123 431
Arvestatud kulum	(4 539)	(117)	(4 656)
Saldo seisuga 31.12.2009			
Soetusmaksumus	211 744	5 862	217 606
Akumuleeritud kulum	(27 205)	(605)	(27 810)
Jääkmaksumus	184 539	5 257	189 796

	Ehitised	Korteriomand	Kokku
Soetamine	6 784	1 090	7 874
Arvestatud kulum	(4 125)	(117)	(4 242)
Saldo seisuga 31.12.2010			
Soetusmaksumus	218 528	6 952	225 480
Akumuleeritud kulum	(31 330)	(722)	(32 052)
Jääkmaksumus	187 198	6 230	193 428

2010. aastal saadi renditulu kinnisvarainvesteeringutest 7 985 tuh krooni (2009: 10 141 tuh krooni). Otseselt kinnisvarainvesteeringute haldamisega kaasnevad kulud olid 71 tuh krooni (2009: 72 tuh krooni).

Lisa 13 Materiaalne põhivara

	Lõpetamata ehitus	Maa	Inventar ja IT seadmed	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2008				
Soetusmaksumus	51 102	3 090	3 475	57 667
Akumuleeritud kulum	0	0	(2 210)	(2 210)
Jääkmaksumus	51 102	3 090	1 265	55 457
Soetused	72 329	0	3	72 332
Ümber klassifitseerimine				
kinnisvarainvesteeringuks	(123 431)	0	0	(123 431)
Müügid ja mahakandmine	0	0	(444)	(444)
Arvestatud kulum	0	0	(241)	(241)
Saldo seisuga 31.12.2009				
Soetusmaksumus	0	3 090	3 034	6 124
Akumuleeritud kulum	0	0	(2 451)	(2 451)
Jääkmaksumus	0	3 090	583	3 673
Soetused	0	0	153	153
Müügid ja mahakandmine	0	(2 469)	(389)	(2 858)
Arvestatud kulum	0	0	(35)	(35)
Saldo seisuga 31.12.2010				
Soetusmaksumus	0	621	2 798	3 419
Akumuleeritud kulum	0	0	(2 486)	(2 486)
Jääkmaksumus	0	621	312	933

Lisa 14 Immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara	Litsentsid
Saldo seisuga 31.12.2008	
Soetusmaksumus	1 106
Akumuleeritud kulum	(675)
Jääkmaksumus	431
Müük ja mahakandmine	(2)
Arvestatud kulum	(275)
Saldo seisuga 31.12.2009	
Soetusmaksumus	1 104
Akumuleeritud kulum	(950)
Jääkmaksumus	154
Soetamine	67
Müük ja mahakandmine	(7)
Arvestatud kulum	(133)
Saldo seisuga 31.12.2010	
Soetusmaksumus	1 164
Akumuleeritud kulum	(1 083)
Jääkmaksumus	81

Lisa 15 Maksud

	31.12.2010		31.12. 2009	
Maksuliik	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	2 695	0	0
Käibemaks	788	1 677	640	1 047
Kinnipeetud tulumaks	0	376	0	844
Sotsiaalmaks	0	670	0	1 444
Muud maksud	0	117	0	334
Kokku	788	5 535	640	3 669

Lisa 16 Laenukohustused

	Saldo	Tagasi maksta			Tagasimakse
	31.12.2010	12 kuu jooksul	1- 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	tähtaeg
Pangalaenud	403 523	31 857	322 348	49 318	2011-2039

	Saldo 31.12.2009	Tagasi maksta			Tagasimakse tähtaeg
		12 kuu jooksul	1- 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pangalaenud	486 526	22 843	277 187	186 496	2011-2039
Arvelduskrediit	277	277	0	0	2010
Kokku	486 803	23 120	277 187	186 496	

Kontserni ettevõtted on võtnud Eesti krediidiastutuse laenu kinnistute soetamiseks ja kinnisvaraarendusprojektide finantseerimiseks. Laenude tagatiseks on seatud kinnistutele hüpoteegid laenuandja kasuks. Kõikide pangalaenude alusvaluuta on euro. Lepingute intressimäärad on seotud 6 kuu Euriboriga, millele lisandub marginaal kuni 4,2 protsenti.

Tütarettevõttel oli kasutada arvelduskrediidi limiit summas 18 000 tuh krooni (31.12.2009: sama). Seisuga 31.12.2010 arvelduskrediiti kasutuses ei olnud (31.12.2009: 277 tuh krooni). Arvelduskrediidi tagatiseks on seatud kommertsipant ettevõtte varadele.

Laenude ja arvelduskrediidi tagatiste detailsem informatsioon on toodud lisas 27.

Lisa 17 Kapitalirent

Ettevõtte kui rendileandja

Seisuga 31.12.2010 on üks kontserni ettevõtte on andnud talle kuuluva hoonestusõiguse koos selle oluliseks osaks oleva hoonega kasutusvaldusse. Vastavalt lepingu tingimustele on käsitletud tehingut kui kapitalirenti.

Seisuga 31.12.2009 oli kontsernis analoogseid tehinguid kaks. Detsembris 2010 lõpetati lepingupartneri ettepanekul hoonestusõiguse ja kasutusevalduse seadmise leping, tehingu tulemusena tekkis kasum summas 2 196 tuh krooni, mis on kajastatud kasumiaruande real "Muud äritulud".

Vastavalt kehtivale seadusandlusele oli käibemaks eelpool nimetatud kapitalirendi tehingult täies ulatuses tasutud. Nõuded kasutusvaldajale käibemaksu osas tekkisid perioodiliselt. Seoses lepingu lõpetamisega, toimus ka käibemaksu nõude osas tassarveldus.

	Kapitalirent		
Nõuded seisuga 31.12.2010	132 705		
sh makseperiood alla 1 aasta	5 495		
sh makseperiood 1-5 aastat	25 050		
sh makseperiood üle 5 aasta	102 160		
		Kapitalirent	Käibemaks
Nõuded seisuga 31.12.2009	187 813	8 659	196 471
sh makseperiood alla 1 aasta	13 753	1 710	15 463
sh makseperiood 1-5 aastat	57 910	6 839	64 749
sh makseperiood üle 5 aasta	116 150	110	116 259

Kapitalirendi nõuete kohta on informatsioon toodud lisades 4 ja 7.

Lepingu lõpptähtaeg on aastal 2026, lepingu lõppedes on kapitalirendile antud hoone jääkväärtus 0, hoone muutub kinnistu oluliseks osaks ning omand läheb kinnistu omanikule üle ilma täiendavat kompensatsiooni maksmata.

Lepingu valuuta on eesti kroon (fikseeritud kurss Euro suhtes: 1 Euro võrdub 15,6466 Eesti krooniga). Leping on muutuva intressiga sõltuvalt 6 kuu Euribori muutumisest, praegu on fikseeritud kasutusvalduse tasu (kapitalirendi põhiosa ja intressi maksed) täiendava kokkuleppe alusel aastani 2011.

2010. aastal saadi kapitalirendi põhiosa tagasimakseid summas 13 708 tuh krooni (2009: 6 038 tuh krooni) ning intresse saadi summas 11 855 tuh krooni (2009: 11 283 tuh krooni).

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirendi lepingud lõppesid oktoobris-novembris 2009 ja lepingute alusel soetatud vara omandiõigus läks üle ettevõttele. 2009. aastal tasuti kapitalirendi põhiosa tagasimakseid summas 189 tuh krooni.

Lisa 18 Kasutusrent

Kontserni tütarettevõttel on büroopinna kasutusrendi leping kehtivusega kuni detsember 2011. 2010. aastal tasuti kasutusrendi makseid 999 tuh krooni (2009: 1 450 tuh krooni). Vastavalt lepingule saavad mõlemad osapooled lepingu ennetähtaegselt lõpetada 6-kuulise etteteatamistähtajaga (mittekatkestatavad maksed on summas 499 tuh krooni).

Kontserni tütarettevõtte on võtnud kasutusrendile sõiduaudod. 2010. aastal tasuti kasutusrendi makseid 2 040 tuh krooni (2009: 2 395 tuh krooni).

2011. aastal tuleb sõiduaudode kasutusrendi makseid tasuda 1 263 tuh krooni ja aastatel 2012-2015 2 029 tuh krooni. 2009. aastal oli kasutusrendi makseid perioodiks 2010 summas 1 206 tuh krooni ja perioodiks 2010-2013 summas 348 tuh krooni.

Lisa 19 Muud võlad

	31.12.2010	31.12.2009
Intressivõlad	246	243
<i>Sh. Intressivõlad omanikele (Lisa 21)</i>	<i>131</i>	<i>112</i>
Võlad sidusettevõtetele	67	0
Ehitustööde arvestuslik ettemaks (Lisa 5)	14 365	14 326
Dividendivõlad (Lisa 23)	0	1 400
Dividendide tulumaks (Lisa 23)	0	867
Muud võlad	773	953
Muud võlad kokku	15 451	17 789

Lisa 20 Muud pikaajalised võlad

	31.12.2010	31.12.2009
Laenukohustused omanikele	1 730	1 730
Muud võlad	1 110	1 110
Võlad hankijatele	583	1 592
Pikaajalised nõuded kokku	3 423	4 432

2009 aastal tagastati kontserni tütarettevõtte endisele aktsionärile laen summas 130 tuh krooni.

Saadud laenud on intressiga, mille suurus on seotud Eesti pankade poolt ettevõtetele väljastatavate pikaajaliste kroonilaenude keskmise intressi kahekordse määraga. Laenude tagastamise tähtaeg on jaanuar 2011, laenude alusvaluuta on eesti kroon.

Vähemusomanikelt saadud laenudelt on arvestatud intresse summas 270 tuh krooni (2008: 218 tuh krooni).

Lisa 21 Tehingud seotud osapooltega

OÜ Oma Grupp aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (sh emaettevõtte omanikud);
- tütar- ja sidusettevõtteid;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda; eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid

Tehinguid tütarettevõtte aktsiatega on käsitletud lisa 8, tehinguid sidusettevõtjatega lisa 9 ja laene ning intresse lisa 11.

Kontserni ettevõtted on osutanud teenuseid (ehitusteenus, projektijuhtimine) käesoleval majandusaastal sidusettevõtetele summas 1 381 tuh krooni (2009: 5 427 tuh krooni) ning otnud sidusettevõtelt teenuseid summas 0 tuh krooni (2009: 63 tuh krooni).

2010. aastal ehitati tütarettevõtte poolt põhivara summas 8 tuh krooni (2009: summas 74 924 tuh krooni).

Saldod seotud osapooltega:

	31.12.2010	31.12.2009
Sidusettevõtjad (Lisa 11)	44	6 167
Lühiajalised nõuded kokku	44	6 167
Sidusettevõtjad (Lisa 11)	38 019	54 038
Pikaajalised nõuded kokku	38 019	54 038
	31.12.2010	31.12.2009

Omanikud	131	1 531
Sidusettevõtjad	67	0
Lühiajalised kohustused kokku	198	1 531
Omanikud	1 730	1 730
Pikaajalised kohustused kokku	1 730	1 730

Lisa 22 Osakapital

Osakapital seisuga 31.12.2010 on 40 tuh krooni, mis koosneb 1-st nimiväärtusega 40 tuh krooni (sama seisuga 31.12.2009).

Lisa 23 Tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31. detsember 2010 moodustas 142 383 tuh krooni (31.12.2009: 137 323 tuh krooni). Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 112 482 tuhat krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 29 900 tuh krooni (31.12.2009: vastavalt 108 485 ja 28 838 tuh krooni).

2010. aastal kuulutas kontserni emaettevõtte OÜ Oma Grupp osanike erakorraline üldkoosolek välja dividendid summas 5769 tuh krooni. Seisuga 31.12.2010 on kõik välja kuulutatud dividendid tasutud. 2009. aastal kuulutati osanike erakorralise koosoleku otsusega välja dividendid summas 2 890 tuh krooni ning maksti välja eelmistel majandusaastatel välja kuulutatud dividendide võlg summas 1 352 tuh krooni, kokku maksti dividende summas 4 242 tuh krooni.

2010. aastal kaasnes dividendide välja kuulutamise tulumaksukulu summas 1 534 tuh krooni, tulumaksukulu on vähendatud summas 822 tuh krooni seoses saadud maksustatud dividendide laekumisega, seega tulumaksukulu kokku 712 tuh krooni.

2009. aastal kaasnes dividendide välja kuulutamise tulumaksukulu summas 768 tuh krooni, tulumaksukulu on vähendatud summas 80 tuh krooni seoses saadud maksustatud dividendide laekumisega, seega tulumaksukulu kokku 688 tuh krooni.

2010. aastal kuulutas kontserni tütarettevõtte FCM Grupi AS aktsionäride erakorraline koosolek välja dividendid summas 12 138 tuh krooni. Kokku tasuti dividende summas 15 638 tuh krooni, dividendide võlg seisuga 31.12.2010 on 0 krooni.

2009. aastal tasuti eelmistel majandusaastatel välja kuulutatud dividendidest 500 tuh krooni, millest 300 tuh krooni maksti emaettevõttele ja 200 tuh krooni vähemusosanikele. Dividendide võlg seisuga 31.12.2009 moodustas 3 500 tuh krooni, sealhulgas dividendide võlg vähemusosanikele moodustas 1 400 tuh krooni.

2010. aastal on vähendatud tulumaksukulu summas 728 tuh tuh krooni seoses saadud maksustatud dividendide laekumisega (2009: 63 tuh krooni).

Lisa 24 Müügitulu

Müügitulu jaguneb geograafiliste piirkondade lõikes alljärgnevalt:

	2010	2009
Eesti	212 943	5 998
Läti	751	334 627
Müügitulu kokku	213 694	340 625

Müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes alljärgnevalt:

	2010	2009
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	196 571	319 092
Hoonestusprojektide arendus	7 054	3 508
Inseneritegevused ja nendega seotud tehniline nõustamine	578	6 886
Äri- ja muu juhtimiselane nõustamine	598	801
Mitteeluruumide rendile andmine	8 377	10 141
Muud tegevusalad	516	197
Müügitulu kokku	213 694	340 625

Lisa 25 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulud

	2010	2009
Allhankekulud	121 565	227 832
Materjal ja muud ostetud teenused	17 439	29 364
Nõuete ja varude allahindlus	5 857	27 781
Muud realiseeritud toodete kulud	30 273	27 184
Kulum	4 242	4 657
Müüdnud toodangu kulud kokku	179 376	316 818

Real „Muud realiseeritud toodete kulud” sisalduvad kütte, elektri, transpordi jms kulutused ehitusplatsil ning projektide juhtimiskulud.

Lisa 26 Üldhalduskulud

	2010	2009
Üldhalduskulud	20 281	20 105
Kulum	505	961
Üldhalduskulud kokku	20 786	21 066

Üldhalduskuludes sisalduvad juhtkonna ja kontoripersonali tööjõukulud, kontori ja kantselei kulud, IT süsteemi halduskulud, õigusabi teenused, sõiduautode ülalpidamiskulud jne.

Lisa 27 Laenude tagatised ja panditud varad

31.12.2010 on saadud pangalaenude summas 403 523 tuh krooni (31.12.2009: 486 526 tuh krooni) tagatiseks seatud hüpoteegid ettevõtetele kuuluvatele hoonestusõigustele või kinnistutele. Hüpoteegiga koormatud varade bilansiline väärtus seisuga 31.12.2010 on järgmine: kinnisvarainvesteeringud 193 428 tuh krooni, varud 128 340 tuh krooni ja kapitalirendi nõuded 132 705 tuh krooni (31.12.2009: vastavalt 189 796 tuh krooni; 135 807 tuh krooni ja 187 813 tuh krooni).

Tütarettevõtte arvelduskrediidi ning garantiilepingutest tulenevate kohustuste täitmiseks on seatud kommertspant ettevõtte varadele summas 69 tuh krooni (31.12.2008: sama).

Lisa 28 Eraldised

Vastavalt kehtivale seadusele ja sõlmitud lepingutele annab kontserni tütarettevõtte valminud ehitistele üldjuhul 2-aastase garantii, mille raames ta on kohustatud omal kulul parandama ilmnenu vead ja defektid. Selle kohustuse täitmiseks on moodustatud garantiieraldis summas 1 386 tuh krooni (31.12.2009: 1 147 tuh krooni), millest 679 tuh krooni on kajastatud lühiajalise eraldisena (31.12.2009: 597 tuh krooni) ning 707 tuh krooni on kajastatud pikaajalise eraldisena (31.12.2009: 550 tuh krooni).

Kontserni tütarettevõttes kehtiva motivatsioonisüsteemi alusel on töötajatel tulenevalt ettevõtte ja projektide majandustulemustest õigus saada tulemustasu. Selle kohustuse (sh. tulemustasudega seotud maksud) täitmiseks on moodustatud eraldis summas 2 699 tuh krooni (31.12.2009: 6 617 tuh krooni), millest 628 tuh krooni on kajastatud lühiajalise eraldisena (31.12.2009: 4 514 tuh krooni) ning 2 071 tuhat krooni on kajastatud pikaajalise eraldisena (31.12.2009: 2 103 tuh krooni).

Kahjumliku ehitusprojekti realiseerimiseks on moodustatud eraldis summas 7 200 tuh krooni (31.12.2009: 0 krooni).

Pikaajaliste eraldiste tõenäoliseks realiseerumise tähtajaks on kuni neli aastat bilansipäevast.

Lisa 29 Tingimuslikud kohustused

Potentsiaalsed maksurevisjonist tulenevad kohustused

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 6 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Garantiilepingud

Ehituslepingutest tulenevate tütarettevõtte kohustuste tagamiseks on tellijatele antud järgmised pangagarantiid:

	31.12.2010	31.12.2009
Ettemaksu garantii	0	6 454
Teostusgarantii	21 073	20 456
Pakkumise garantii	7 200	2 830
Garantiiperioodi garantii	13 293	14 002
Maksegarantii	517	0
Kokku	42 083	43 742

Lisa 30 Bilansipäevajärgsed sündmused

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on AS Oma Ehitaja arvestusvaluutaks alates 2011. aastast euro ning Äriregistrisse esitatavad aastaaruanded 2011. ja järgnevate aastate kohta esitatakse eurodes. Võrdlusandmed arvestatakse eurodesse ümber üleminekukursiga 15,6466 EEK/EUR, mis on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss.

Lisa 31 Konsolideerimata finantsaruanded

Vastavalt Raamatupidamise seadusele on lisades avaldatud informatsioon konsolideeriva üksuse konsolideerimata põhjaruannete kohta. Emaettevõtja põhjaruanded on koostatud kasutades samu arvestusmeetodeid ja hindamisaluseid, mida on kasutatud konsolideeritud aruannete koostamisel, va tütar- ja sidusettevõtjad, mida kajastatakse emaettevõtja konsolideerimata põhjaruannetes nende soetusmaksumuses.

Kasumiaruanne

tuh kroonides

	Lisa nr.	2010	2009
Müügitulu		384	405
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu		(142)	(145)
Brutokasum		242	260
Üldhalduskulud		372	234
Äri kasum		(130)	26
Finantstulud ja - kulud			
Finantstulud tütarettevõtete osadelt ja aktsiatelt		9 383	300
Intressikulud		(118)	(201)
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest		2	(6)
Muud finantstulud		5 967	6 838
Kokku finantstulud ja - kulud		15 234	6 931
Kasum enne maksustamist		15 104	6 957
Tulumaks		(712)	(688)
Aruandeaasta puhaskasum		14 392	6 269

Bilanss

tuh kroonides

VARAD	Lisa nr.	31.12.2010	31.12.2009
Käibevara			
Raha ja pangakontod		14 583	15 371
Aksiad ja muud väärtpaberid		5 793	5 041
Mitmesugused nõuded			
Nõuded tütarettevõttele		2 920	2 904
Muud lühiajalised nõuded		1 400	3 940
Mitmesugused nõuded kokku		4 320	6 844
Käibevara kokku		24 696	27 256
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
Tütarettevõtjate aksiad või osad		10 695	10 695
Muud aksiad ja väärtpaberid	7	6 251	6 251
Pikaajalised nõuded tütarettevõtjate vastu		35 764	32 000
Mitmesugused pikaajalised nõuded		2 951	3 933
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud		55 661	52 879
Kinnisvarainvesteeringud		6 230	5 257
Materiaalne põhivara			
Maa		621	621
Põhivara kokku		62 512	58 757
VARAD KOKKU		87 208	86 013

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL	31.12.2010	31.12.2009
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused		
Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil	316	305
Ostjate ettemaksed	32	29
Võlad tarnijatele	16	20
Maksuvõlad	529	652
Muud võlad	0	7 000
Lühiajalised kohustused kokku	893	8 006
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised laenukohustused		
Laenud, võlakirjad ja kapitalirendi kohustused	3 314	3 629
Pikaajalised kohustused kokku	3 314	3 629
Kohustused kokku	4 207	11 635
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	22	40
Reservid		
Kohustuslik reservkapital	4	4
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	68 565	68 065
Aruandeaasta kasum	14 392	6 269
Omakapital kokku	83 001	74 378
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	87 208	86 013

Rahavoogude aruanne (kaudsel meetodil)

tuh kroonides

	Lisa nr.	2010	2009
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		(130)	26
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum		117	117
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		(242)	250
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		1	(240)
Makstud intressid		(118)	(201)
Muud korrigeerimised		2	(5)
Makstud tulumaks		(836)	(572)
Kokku rahavood äritegevusest		(1 206)	(625)
Rahavood investeerimistegevusest			
Tütarettevõtete müük		0	930
Tütarettevõtete soetus		0	(930)
Muude finantsinvesteeringute soetus		0	(20)
Muude finantsinvesteeringute müük		20	0
Kinnisvarainvesteeringute soetus		(1 090)	0
Antud laenud		(4 161)	(4 503)
Antud laenude tagasimaksed		4 270	10 917
Saadud dividendid		9 383	300
Saadud intressid		5 070	7 086
Kokku rahavood investeerimistegevusest		13 492	13 780
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		0	7 000
Saadud laenude tagasimaksed		(7 305)	(13 294)
Makstud dividendid	23	(5 769)	(4 242)
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		(13 074)	(10 536)
Rahavood kokku		(788)	2 619
Raha ja raha ekvivalentide muutus		(788)	2 619
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		15 371	12 752
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		14 583	15 371

Omakapitali muutuste aruanne

kroonides	Osa- kapital	Kohustuslik reserv- kapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2008	40	4	70 954	70 998
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	6 269	6 269
Väljakuulutatud dividendid			(2 889)	(2 889)
Saldo 31.12.2009	40	4	74 334	74 378
Valitseva mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				(10 695)
Valitseva mõju all olevate osaluste väärtus, arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				73 685
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2009				137 368
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	14 392	14 392
Väljakuulutatud dividendid			(5 769)	(5 769)
Saldo 31.12.2010	40	4	82 597	83 001
Valitseva mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				(10 695)
Valitseva mõju all olevate osaluste väärtus, arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				70 120
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2010				142 426

Sõltumatu audiitori aruanne

Kasumi jaotamise ettepanek

OÜ Oma Grupp juhataja teeb ainuosanikule ettepaneku jaotada kasum alljärgnevalt:

- kasum summas 16 393 tuh krooni kanda eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele.

Tiit Kuuli

Juhataja

Juhataja allkiri majandusaasta aruandele

OÜ Oma Grupp juhataja on koostanud tegevusaruande, raamatupidamise aruande ja kasumi jaotamise ettepaneku.

Tiit Kuuli

Juhataja

30. juunil 2011.a.

Osanike nimekiri

OÜ Oma Grupp osade omanike nimekiri aastaaruande kinnitamise (30. juuni 2011) seisuga:

- Tiit Kuuli on osäühingu Oma Grupp osa nimiväärtusega 40 000 krooni ainuosanik
- Ainusosniku elukohajärgne riik: Eesti Vabariik
- Ainusosniku isikukood: 36111140282

.....
Tiit Kuuli
Juhataja

**OÜ Oma Grupp konsolideerimata müügitulu vastavalt EMTAK
2008-le**

EMTAK	Tegevusala	2010
6820	Enda kinnisvara üürileandmine ja käitus	384

.....
Tiit Kuuli
Juhataja

Aruande elektroonilised kinnitused

OÜ Oma Grupp (registrikood: 10745422) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Tiit Kuuli	Juhatuse liige	30.06.2011

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	196571000	91.99%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Tiit Kuuli	36111140282	Tallinn, Harju maakond, Eesti	40000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6510700
Faks	+372 6510701
E-posti aadress	grupp@oma.ee