

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Kodumaja AS

registrikood: 11386770

tänav, maja ja korteri number: Puidu tn 2

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 50411

telefon: +372 7385999

faks: +372 7385990

e-posti aadress: info@kodumaja.ee

veebilehe aadress: www.kodumaja.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	7
Konsolideeritud bilanss	7
Konsolideeritud kasumiaruanne	8
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	9
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	10
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	11
Raamatupidamise aastaaruande lisad	12
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	12
Lisa 2 Raha	17
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	18
Lisa 4 Varud	19
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	19
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	19
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	20
Lisa 8 Immateriaalsed põhivarad	21
Lisa 9 Laenukohustised	22
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	23
Lisa 11 Eraldised	24
Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad	25
Lisa 13 Aktsiakapital	25
Lisa 14 Müügitulu	26
Lisa 15 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	26
Lisa 16 Turustuskulud	26
Lisa 17 Üldhalduskulud	27
Lisa 18 Tööjõukulud	27
Lisa 19 Seotud osapooled	27
Lisa 20 Konsolideerimata bilanss	29
Lisa 21 Konsolideerimata kasumiaruanne	30
Lisa 22 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	31
Lisa 23 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	32
Aruande allkirjad	33
Vandeaudiitori aruanne	34

TEGEVUSARUANNE

1. Sissejuhatus

Kodumaja kontsern (edaspidi ka: Kodumaja) on ekspordile orienteeritud, rahvusvaheliselt tegutsevate ettevõtete grupp, kes on pühendunud ühise põhitegevuse, **puitkarkassehitiste projekteerimine ja ehitamine tehastes toodetud elementidest**, elluviimisele.

Kodumaja kontserni juhtivaks ettevõtteks on **Kodumaja AS**, kes vastutab Kodumaja kontserni müügitöö eest (klientide leidmine ja müügilepingute sõlmimine) ja ning sõlmitud müügilepingute täitmise eest vastavalt kokkulepitule.

Samuti pakub Kodumaja AS teenuseid kontserni ettevõtetele valdkondades, mida ei ole otstarbekas välja arendada iga ettevõtte juures eraldi (sh. finantsjuhtimine ja raamatupidamine, materjalide ja teenuste ost, materjalide laomajandus, IT arendus ja -haldus jms).

Kodumaja AS omab ka Kodumaja kontserni kuuluvate ettevõtete osasid ja aktsiaid ning teostab kontserni ettevõtete strateegilist üldjuhtimist. See hõlmab kontserni ettevõtete visioonide, eesmärkide ja arenguplaanide kooskõlastamist ning järelevalve teostamist nendest kinnipidamise üle.

Kodumaja AS tütarettevõtted on:

- KM Element OÜ (100%) - ehitiste elementide tootmisettevõte,
- Kodumaja Projekteerimise OÜ (100%) - tootearenduse- ja projekteerimisteenuseid ning ehitusalast nõustamist osutav ettevõte,
- KM Nederland B.V (100%) - müügieettevõte Hollandis,
- KM Sverige AB (100%) - müügieettevõte Rootsis,
- Kodumajatehase AS (100%) – projektide garantiiteenindust pakkuv ettevõte, hetkel mittetoimiv,
- Kodumaja Kinnisvaraarenduse OÜ – hetkel mittetoimiv kinnisvaraarenduse ettevõte Eestis.

Põhjalikuma ülevaate Kodumaja kontsernist ja selle tegevusest saab kodulehelt: www.kodumaja.ee.

2. Kodumaja kontserni olulised näitajad

Näitaja ¹	2021	2022	2023
Müügitulu (MEUR)	42,673	43,492	46,108
Müügitulu muutus	-0,9%	1,9%	6,0%
Brutokasumi määr	6,9%	-17,0%	6,4%

¹ Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Müügitulu muutus (%) = (aruandeperioodi müügitulu – eelmise perioodi müügitulu) / eelmise perioodi müügitulu x 100
- Brutokasumi määr (%) = brutokasum / müügitulu x 100
- Koondkasumi kasv (%) = (aruandeperioodi koondkasum – eelmise perioodi koondkasum) / eelmise perioodi koondkasum x 100
- Puhasrentaablus (%) = koondkasum / müügitulu x 100
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = keskmine käibevara / keskmised lühiajalised kohustused
- Puhas käibekapital = keskmised käibevarad – keskmised lühiajalised kohustused
- Varade tulukus (ROA) (%) = koondkasum / keskmised varad kokku x 100
- Omakapitali tulukus (ROE) (%) = koondkasum / keskmine omakapital kokku x 100
- Koondkasum aktsia kohta (EPS) = koondkasum / aktsiate arv (lähtudes emaettevõtte aktsionäride osast kontserni koondkasumis)

Puhaskasum / -kahjum (MEUR)	0,253	-9,274	0,862
<i>sh. emaettevõtte aktsionäride osa</i>	<i>0,253</i>	<i>-9,274</i>	<i>0,862</i>
Puhaskasumi kasv	-75,9%	-3765,8%	109,3%
Puhasrentaablus	0,6%	-21,3%	1,9%
Käibevarad (MEUR)	27,876	15,185	19,638
Lühiajalised kohustused (MEUR)	16,988	13,661	14,230
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,64	1,40	1,25
Puhas käibekapital (MEUR)	10,201	6,206	3,466
Varade tulukus (ROA)	0,7%	-31,2%	3,6%
Omakapitali tulukus (ROE)	1,8%	-94,4%	12,1%
Koondkasum/-kahjum aktsia kohta (EPS) (EUR)	0,003	-0,093	<u>0,007</u> ²

Kodumaja kontserni 2023. aasta majandustulemustest annab detailsema ülevaate **Kodumaja AS 2023 majandusaasta konsolideeritud aruanne tervikuna**. Kodumaja AS tütarettevõtete majandustulemustega saab tutvuda nende ettevõtete 2023 majandusaasta aruannetest.

Arvestades üleüldist majandusseisu Kodumaja turgudel ning sektoris, kus Kodumaja ettevõtted tegutsevad, hindab Kodumaja AS juhatus aastat 2023 pigem õnnestunuks. Seejuures näeb Kodumaja AS juhatus võimalusi ja potentsiaali, et saavutada järgnevatel aastatel (alates aastast 2024) arengus uus tõusutrend ning edukas ja kasumlik toimimine. Oleme selles osas optimistlikud, hetkel siiski veel ettevaatlikult optimistlikud.

Täpsemad selgitused annab aktsionäridele Kodumaja AS juhatus aktsionäride korralisel üldkoosolekul, kus tutvustatakse ka 2024 ja sellele järgnevatel aastatel eesmärgid ning visiooni pikemaks perioodiks.

3. Olulised sündmused ja arengud 2023

Aastal 2023 domineeris turgudel väga tugev ebakindlus ja arengute prognoosimatus, mis jätsid tugeva jälje ka Kodumaja kontserni toimimisele ja tulemuslikkusele. Ehkki aasta 2023 lõppes Kodumaja kontserni jaoks kasumiga ja oluliselt paremate tulemustega, kui sellele eelnev aasta (2022), avaldasid tulemustele siiski tugevat **negatiivset** mõju järgmised arengud:

- 1) Kliendid olid jätkuvalt ettevaatlikud ja äraootavad uute arendusprojektide käivitamisega – eriti aasta esimesel poolaastal. Selline olukord põhjustas viivitusi seonduvalt uute lepingute sõlmimisega (tellimuste saamisega) ning Kodumaja majatehaste võimsuste koormamisega.
- 2) Klientide aktiivsust ja otsustusjulgust pärssisid tugevalt:
 - Norra ja Rootsi rahvuslike valuutade jätkuv nõrkus EUR suhtes, mis nõrgendas oluliselt Kodumaja poolt pakutavate toodete ja teenuste hindade konkurentsivõimet,
 - erakordselt kõrged laenuintressid ja uute eluruumide broneerimise / ostmise suhteliselt madal aktiivsus pidurdasid klientidel uute arendusprojektide käivitamist.
- 3) Endiselt olid mõned kliendid raskustes ehitusplatside ettevalmistamisega selleks, et Kodumaja ettevõtted saaksid täita sõlmituid lepinguid seonduvalt tehastes valmistoodetud toodangu monteerimisega ehitusplatsidel. Tulemuseks:
 - pidev tööde ja olemasolevate võimsuste kasutamise ümberplaneerimine,
 - tehastes valmistoodetud toodangu planeeritust pikaajalisem ladustamine tehaste ladudes,
 - eelnevast tingitud täiendav töökoormus ja lisakulud.

² 2023. aasta kasum aktsia kohta on arvestatud suurendatud aktsiakapitali arvesse võttes.

Põhjustatuna nimetatud negatiivsetest arengutest ei õnnestunud Kodumaja kontsernil saavutada müügitulu ja kasumi eesmärgi, mis olid püstitatud 2023 aasta alguses. Aasta tulemus oli siiski positiivne nagu eespool mainitud.

Positiivsena saab esile tuua, et kõik võimalused Kodumaja kontserni edukaks ja jätkusuutlikuks tegevuseks vajalikud tingimused on aastal 2023 arenenud positiivses suunas ja on märkimisväärselt paremad, kui need olid ca 1 aasta tagasi:

1) Kodumajal on endiselt olemas väga suur olemasolev turg, millega on võimalik arvestada ka edaspidi.

Olenevalt turgude aktiivsusest on Kodumaja senistel eksportturgudel (Norra, Rootsi, Soome ja Taani) ehitatud keskmiselt ca 2,8 – 5,5 eluruumi (korter või eramu) 1000 elaniku kohta aastas. Seega ehitatakse Norras (5,6 miljonit elanikku), Rootsis (10,6 miljonit elanikku), Soomes (5,6 miljonit elanikku) ja Taanis (6,0 miljonit elanikku) kokku ca 100 000 – 160 000 eluruumi aastas. Selline järeldus on tehtud tuginevalt nimetatud riikide statistika kodulehtedel olevat informatsiooni analüüsides.

2) Arengud Kodumaja uutel turgudel on olnud positiivsed.

Kodumaja on aastaid pingutanud selle nimel, et jõuda Hollandi turule. Aasta 2022 lõpus õnnestus meil sõlmida esimene leping Hollandisse. Aastal 2023 on esimesele tellimusele tulnud lisa ja prognoositavalt lisandub veel. Hollandi turg on Kodumaja jaoks uus võimalus nagu kunagi olid ka Norra, Rootsi, Soome ja Taani. Hollandis elab aga ca 17,7 miljonit elanikku, mis on enam kui Norras ja Rootsis kokku.

Hollandi kõrval asub ca 11,7 miljoni elanikuga Belgia turg, mis on samuti mere ääres ja kuhu ligipääs laevatranspordiga (Kodumaja toodangu põhiline transpordiviis) on sama mugav, kui Hollandisse, Norrasse, Rootsi, Soome või Taani.

3) Kodumajal on positiivseid arenguid ka muude projektidega, kui seda on eluruumide ehitus.

Sellisteks projektideks on koolimajad, lasteaiad, hotellide eluruumid, hooldekodud vanuritele ja puuetega inimestele, bürooruumid, ehitusplatside kontorid ja majutushooned jms, mida me oleme seni ehitanud suhteliselt vähesel määral Norras, Rootsis, Soomes ja Taanis. Aastal 2023 ehitab Kodumaja oma esimese koolimaja Hollandisse. Sellele on oodata järgi.

Selline toodete portfelli laiendamine võimaldab minimeerida riske, sest selliseid projekte finantseeritakse üldjuhul teistest finantseerimisallikatest, kui finantseeritakse eluruumide ehitust. Ka käesoleval hetkel on potentsiaalsete tellimuste portfellis mitmeid selliseid projekte.

4) Kodumaja AS suurendas aktsiakapitali.

Kodumaja AS aktsionärid otsustasid sügisel 2023 suurendada ettevõtte aktsiakapitali veidi enam kui 3 mEUR võrra, pakkudes seejuures võimalust märkida Kodumaja AS aktsiad ettevõtte võtmeisikutele, kes ei olnud varasemalt aktsionärid. Seda võimalust ka kasutati. Kodumaja AS uus aktsiakapital on nüüd 13 mEUR. Aktsionäre on kokku 14.

Sellisel demonstreerisid Kodumaja AS endised ja uued aktsionärid oma usku ja veendumust ettevõtte positiivsete arenguperspektiivide suhtes.

5) Sisendhindade areng on olnud positiivne.

Kodumaja kontserni poolt kasutatavate materjalide, komplekteeritavate tootete, kasutatavate ehitusteenuste, toodangu transpordi ja energiakandjate hinnad on aasta jooksul liikunud normaalsete tasemete suunas ja on stabiliseerumas. See on hea ja oodatud trend.

6) Kodumaja kontserni 2023 tulemus oli viimase 5 aasta parim.

Ehkki Kodumaja kontserni tulemus oli aastal 2023 positiivne ja oli ka viimase 5 aasta parim, oli see siiski üsna kaugel Kodumaja kontserni potentsiaalist ja pikaajalistest eesmärkidest.

Kodumaja ettevõtete juhid on teinud senistest ebaõnnestumistest tõsisid järeldusi. Järelduste tulemusena on olulisel määral teostatud töö- ja juhtimiskorralduse muudatusi ning pööratud olulist tähelepanu müügitöö aktiivsuse ja kulude juhtimise kvaliteedi tõstmisele jms. Samuti on teostatud rida olulisi personali muudatusi mitmetel ametikohtadel.

7) Muud tegurid, millele toetudes on võimalik planeerida jätkusuutlikult edukat toimimist.

- Kodumaja kontserni poolt kasutatav ehitusviis on efektiivne, innovaatiline, keskkonnasõbralik ja jätkusuutlik. See on trend, kuhu ehitustegevus turgudel suures osas areneb.
- Kodumaja kontsernil on kaasaegsed tehased ja põhiosas väljaarendatud tehnilised võimsused. Kliendid peavad Kodumaja tehaseid ühtedeks kõige läbimõelduma tootmislogistikaga ning tehnilise ja tehnoloogilise tasemega tehasteks meie turgudel. Sellele potentsiaalile saab toetuda.
- Ca 29 aasta jooksul on Kodumaja ettevõtted tootnud ja ehitanud ca 10 000 eluruumi Norras, Rootsis, Soomes, Taanis ja Eestis. See on soliidne praktiline kogemus ning suur ja õnnestunud referentsprojektide hulk, mis ei ole jäänud turgudel märkamata. Siit on hea edasi liikuda.
- Tähele tasub panna, et Kodumaja tehaste projekteeritud summaarne tootmise ja ehituse tehniline võimsus lubab ehitada ca 1000 keskmise suurusega eluruumi (so. 85 - 95 m² ehk 2 – 3 keskmise suurusega ruumelemendist koosnev) aastas, mis on kaduvväike osa Kodumaja olemasolevatel ja uutel turgudel ehitatavatest eluruumidest, rääkimata muudest projektidest (hotellide eluruumid, hooldekodud, koolimajad, lasteaiad, bürooruumid, ehitusplatside kontorid ja majutushooned jms).

Täpsemalt vaata: www.kodumaja.ee.

4. Muu informatsioon

- 1) Aastal 2023 ei ole Kodumaja ettevõtted teinud märkimisväärseid investeringuid põhivarasse ja ei planeeri olulise suurusega investeringuid ka aastal 2024. Siiski on plaanis teha jätkuvalt mõningaid investeringuid protsesside juhtimise digitaliseerimisse, mudelprojekteerimise BIM jätkuvasse juurutamisse ning selleks valiku tarkvara ja riistvara soetamisse.
- 2) EURIBOR ja sellest tulevad laenude / liisingute intressid on aastal 2023 olnud ebatavaliselt kõrgel tasemel. Kodumaja ettevõtetele tähendas see aastal 2023 intressikulu tõusu. Siiski ei ole intresside tõusust tulenev lisakulu olnud liigselt koormav ja tegevust pärssiv.
- 3) Kodumaja kontserni ettevõtetele on Norras registreeritud filiaalid sealse äritegevuse tarvis. Euroopa Liidu riikides (Soomes, Rootsi) piisab ettevõtluseks välisettevõtte registreeringust.

Lembit Lump
Kodumaja AS juhatuse esimees
08.02.2024

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	9 907	9 840	2
Nõuded ja ettemaksed	7 922	3 151	3,5
Varud	1 809	2 194	4
Kokku käibevarad	19 638	15 185	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	1 117	2 299	3
Materiaalsed põhivarad	4 187	4 685	7
Immateriaalsed põhivarad	501	690	8
Kokku põhivarad	5 805	7 674	
Kokku varad	25 443	22 859	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 062	1 236	9
Võlad ja ettemaksed	10 330	9 671	10
Eraldised	2 839	2 754	11
Kokku lühiajalised kohustised	14 231	13 661	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 151	2 215	9
Eraldised	1 011	1 797	11
Kokku pikaajalised kohustised	2 162	4 012	
Kokku kohustised	16 393	17 673	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	13 000	9 998	13
Kohustuslik reservkapital	1 000	1 000	
Realiseerimata kursivahed	-52	-52	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-5 760	3 514	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	862	-9 274	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	9 050	5 186	
Kokku omakapital	9 050	5 186	
Kokku kohustised ja omakapital	25 443	22 859	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	46 108	43 492	14
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-43 158	-50 900	15
Brutokasum (-kahjum)	2 950	-7 408	
Turustuskulud	-667	-661	16
Üldhalduskulud	-1 664	-1 576	17
Muud äritulud	31	509	
Muud ärikulud	-192	-21	
Ärikasum (kahjum)	458	-9 157	
Intressitulud	314	97	
Intressikulud	-166	-109	
Muud finantstulud ja -kulud	270	-101	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	876	-9 270	
Tulumaks	-14	-4	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	862	-9 274	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	862	-9 274	

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2023	2022
Aruandeaasta kasum (kahjum)	862	-9 274
Aruandeaasta koondkasum (-kahjum)	862	-9 274

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	458	-9 157	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	716	723	7,8
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-3	1	
Muud korrigeerimised	-752	341	
Kokku korrigeerimised	-39	1 065	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 153	1 041	3
Varude muutus	385	-428	4
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	661	-3 534	10
Makstud ettevõtte tulumaks	-14	-4	
Muud rahavood äritegevusest	-3 664	7 101	3
Kokku rahavood äritegevusest	-3 366	-3 916	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-37	-170	7,8
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	9	0	7
Antud laenude tagasimaksed	1 227	426	19
Laekunud intressid	314	97	19
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1 513	353	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-848	-840	9
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-389	-378	9
Makstud intressid	-166	-109	9
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	3 002	0	13
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 599	-1 327	
Kokku rahavood	-254	-4 890	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	9 840	14 831	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-254	-4 890	
Valuutakursside muutuste mõju	321	-101	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	9 907	9 840	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				Kokku
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Realiseerimata kursivahed	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	9 998	1 000	-51	3 514	14 461
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-9 274	-9 274
Muud muutused omakapitalis	0	0	-1	0	-1
31.12.2022	9 998	1 000	-52	-5 760	5 186
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	862	862
Emiteeritud aktsiakapital	3 002	0	0	0	3 002
31.12.2023	13 000	1 000	-52	-4 898	9 050

Täpsem informatsioon aktsiakapitali ja muude omakapitali kirjade kohta on toodud lisas 13

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kodumaja AS konsolideeritud aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud RTJ 1-s toodud alusprintsipidest.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on kasutatud soetusmaksumuse arvestuspõhimõtet, välja arvatud juhtudel, mis on kirjeldatud järgnevates arvestuspõhimõtetes.

Konsolideeritud aruandes kajastuvad Kodumaja AS (edaspidi: emaettevõtja) ning tema tütarettevõtjate (koos edaspidi nimetatud: kontsern) finantsnäitajad. Informatsioon tütarettevõtjate kohta on toodud lisas 6.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes eurodes.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõik tütarettevõtjad. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustised, kontserni ettevõtjate vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid.

2023.aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad emaettevõtja - Kodumaja AS ning tema tütarettevõtjate finantsnäitajad. Tütarettevõtjad on:

- Kodumajatehase AS
- Kodumaja Kinnisvaraarenduse OÜ
- KM Element OÜ
- Kodumaja Projekteerimise OÜ
- KM Sverige AB (asukohaga Rootsi)
- KM Nederland B.V. (asukohaga Holland)

Kontserni kuuluvate ettevõtjate arvestusvaluutadeks on nende ettevõtjate äritegevuse põhilise majanduskeskkonna valuuta. Emaettevõtja ning Eestis ja Hollandis registreeritud tütarettevõtjate arvestusvaluuta on euro. Rootsis registreeritud tütarettevõtja arvestusvaluutaks on Rootsi kroon.

Välismaal asuvate tütarettevõtjate ja muude äriüksuste konsolideerimiseks arvestatakse nende finantsnäitajad arvestusvaluutast ümber eurodesse. Kui välismaise majandusüksuse arvestusvaluuta ei ole euro, siis kasutatakse välisvaluutas koostatud aruannete ümberarvestusel järgmisi valuutakursse:

- kõik varad ja kohustised hinnatakse ümber aruandekuupäeva Euroopa Keskpanga kursi alusel;
- tulud ja kulud, muud omakapitali muutused ning rahavood kajastatakse tehingupäeval kehtinud valuutakursiga.

Aruannete ümberarvestusest tekkinud vahed kajastatakse muu koondkasumi või –kahjumina konsolideeritud koondkasumiaruandes.

Vajadusel on tütarettevõtjate arvestuspõhimõtteid muudetud vastavaks kontserni arvestuspõhimõtetele.

Emaettevõtja aruandes kajastatakse investeeringuid tütarettevõtjatesse soetusmaksumuses, mida vajadusel korrigeeritakse allahindlustega.

Finantsvarad

Finantsvara on vara, mis on:

- raha;
- lepinguline õigus saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (näiteks nõuded ostjate vastu);
- lepinguline õigus vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel (näiteks positiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid);
- teise ettevõtja omakapitali instrument (näiteks investeering teise ettevõtja aktsiatesse).

Igal aruandekuupäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid korrigeeritud soetusmaksumuse või soetusmaksumuse meetodil kajastatud finantsvara või finantsvarade grupi väärtuse languse osas. 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). Soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse alla summani, mida

põhjendatud hinnangu kohaselt võiks saada, kui seda finantsvara peaks müüma aruandekuupäeva seisuga. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes arvelduskontode jääki, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi deposiite aruandekuupäevast arvates tähtajaga kuni 3 kuud.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustised hinnatakse aruandekuupäeval ümber eurodesse aruandekuupäeval kehtivate Euroopa Keskpanga valuutakurside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Mitterahalisi välisvaluutas fikseeritud varasid ja kohustisi, mida kajastatakse soetusmaksumuse meetodil (nt ettemaksed, soetusmaksumuse meetodil kajastatavad varud, materiaalne ja immateriaalne põhivara), aruandekuupäeval ümber ei hinnata, vaid kajastatakse jätkuvalt tehingupäeval kehtinud keskpanga valuutakursi alusel.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtjaks loetakse ettevõtjat, 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.

Tütarettevõtjate tegevus kajastub raamatupidamise aastaaruandes alates kontrolli tekkimisest kuni selle lõppemiseni.

Tütarettevõtja soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtja varad ja kohustised arvele nende õiglasest väärtusest. Omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena. Alates omandamise kuupäevast kajastatakse omandatud tütarettevõtja varad, kohustised ning tekkinud positiivne firmaväärtus konsolideeritud bilansis ning osalus omandatud tütarettevõtja tuludes ja kuludes kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes.

Negatiivne firmaväärtus kajastatakse koheselt tuluna.

Emaettevõtja eraldiseisvas aruandes kajastatakse investeeringud tütarettevõtjatesse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, millest arvatakse maha väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, tehtud ettemaksed teenuste eest ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh laenuõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse finantsvara algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, arvestades järgmistel perioodidel intressitulu sisemise intressimäära meetodil.

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse kontserni tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, sh. valmidusastme meetodil arvestatud nõudeid ostjate vastu (vt ka: Tulu ehituslepingutest).

Nende laekumise tõenäosust hinnatakse iga ostja kohta eraldi. Nõudeid hinnatakse arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Muude nõuetena kajastatakse muuhulgas kontserni tähtajalisi deposiite, mis vabanevad akreditiivi lõppemisel hiljem kui 3 kuud peale aruandekuupäeva.

Lühiajaliste finantsvarade (tähtajalised deposiidid aruandekuupäeval hoiustamistähtajaga üle 3 kuu) soetusel tasumiste ja müügil laekumiste rahavood on kajastatud äritegevuse rahavoogude koosseisus real "Muud rahavood äritegevusest".

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostu-, tootmis- ning muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevaid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid.

Varud kajastatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus on toote hinnanguline müügihind tavapärase äritegevuse käigus, millest on maha arvatud hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks.

Varude kuluks kandmisel kasutatakse FIFO meetodit.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse kontserni majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1 000 eurot.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (sh tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

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 akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kontserni varades on immateriaalse põhivarana arvel soetatud tarkvaralitsentsid, maa kasutusõigus ning positiivne firmaväärtus.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust elueast. Kasulike eluigade vahemikud materiaalse ja immateriaalse põhivara gruppidele on toodud allpool.

Varade väärtuse langus

Materiaalse ja immateriaalse põhivara bilansilise väärtuse võimalikku langust kontrollitakse juhtudel, kui mingid sündmused või asjaolude muutumine näitavad, et vara kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse.

Kui sellised asjaolud on olemas, viib kontsern läbi vara kaetava väärtuse hindamise.

Igal aruandekuupäeval hinnatakse varade 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 lahutatud müügikulutused või vara 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 (raha genereeriv üksus). 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 (va firmaväärtus, mille allahindlusi ei tühistata). Kui väärtuse testi tulemusena selgub, et vara või varade grupi (raha genereeriva üksuse) kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, tühistatakse varasem allahindlus ja suurendatakse vara bilansilist jääkmaksumust kuni summani, mis oleks kujunenud, arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni. Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes põhivara allahindluse vähendamisena.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1 000 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised	8-50 aastat
Muud masinad ja seadmed	3-25 aastat
Arvutid ja arvutisüsteemid	3-5 aastat
Transpordivahendid	6-14 aastat
Muud materiaalsed põhivarad	10-14 aastat
Arvutitarkvara	3-8 aastat
Firmaväärtus	5-10 aastat

Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatuvalt.

Kasutatud põhivara soetamisel ja sellele amortisatsiooninormi määramisel hinnatakse esmalt põhivara üldist seisukorda ning seejärel määratakse konkreetse põhivara eluiga, mis võib olla väiksem põhivara grupele kehtestatud elueast.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kontsern kui rentnik

Kapitalirent võetakse arvele vara ja kohustisena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses juhul, kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustise jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustise jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimusel renditavaid varasid amortiseeritakse lähtudes sama tüüpi varade osas rakendatavatest tavalistest amortiseerimis põhimõtetest.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, saadud ettemaksed ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksamisele kuulavas summas.

Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu sisemise intressimäära meetodil.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteistkümne kuu jooksul alates aruandekuupäevast, kui kontsernil pole tingimusteta õigust kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva või kui laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval finantskohustis tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustisi, mis on avaldunud enne aruandekuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud kontserni juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta.

Tingimuslikuks ehk potentsiaalseks kohustiseks liigitatakse need kohustised, mille realiseerimise tõenäosus jääb alla 50% või mille suurus ei saa usaldusväärselt hinnata. Tingimuslike kohustiste üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Garantiieraldis

Kontsern annab enda poolt ehitatud hoonetele garantii. Kontserni bilansis on moodustatud eraldis summas, mis on vajalik aruandekuupäevaks valminud ehitistega seotud garantiikohustise rahuldamiseks. Eraldise hindamisel on lähtutud eelmiste aastate kogemusest ja iga projekti individuaalsest hindamisest.

Kodumaja kontserni ettevõtjad on võtnud endale lepingujärgse kohustise teostada garantiitöid kahe kuni viie aasta jooksul alates ehitise üleandmisest kliendile. Konkreetne garantiiaja pikkus lepib kliendiga kokku sõlmitavates müügilepingutes. Vastavalt lepingutele ning lähtudes kontserni praktilisest kogemusest moodustatakse ka garantiieraldised. Kontserni bilansis kajastatakse järgmiseks aruandeaastaks planeeritud garantiitööde teostamiseks loodud garantiieraldis lühiajalisena ning ülejäänud aastate garantiitööde kulude eraldis pikaajalisena.

Muud eraldised

Kontsern on moodustanud boonustasude eraldise töötajatele tekkepõhiselt arvestatud boonustasude osas. Boonustasude väljamaksmine toimub vastavalt töötasustamise süsteemile.

Projekti kliendile üleandmise järgselt moodustatakse projekti tulevaste kulude eraldis üleandmisel tuvastatud vaegtööde katteks.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi.

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel või lähtudes valmidusastme meedist, kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Tulu ehituslepingutest

Tulu ehituslepingutest kajastatakse lähtuvalt ehitusprojekti valmidusastmest aruandekuupäeval eeldusel, et projekti lõpptulemust (st projektiga seotud tulusid ja kulusid) on võimalik usaldusväärselt prognoosida ning projektist saadava tasu laekumine on tõenäoline. Ehituslepingutest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu projektiga kaasnevad kulud.

Tööde valmidusaste määratakse kasutades projektiga seotud tegelike otsekulude suhet võrreldes eelarveliste otsekuludega.

Kui projekti lõpptulemust ei ole võimalik usaldusväärselt prognoosida, kuid on tõenäoline, et kontsern suudab katta vähemalt projektiga seotud kulud, on tulu kajastatud ainult tegelike lepingu täitmisega seotud kulude ulatuses.

Kui ei ole tõenäoline, et kontsern suudab katta vähemalt projektiga seotud kulud, tulu ehituslepingutest ei kajastata. Kui on tõenäoline, et projektiga kaasnevad kogukulud ületavad lepingust saadava tulu, siis kajastatakse oodatav kahjum täies ulatuses kohe.

Kui aruandekuupäeval ületab tellijale esitatud vahearvete summa projektile tehtud kulutused ja sellele vastava tuluosa, kajastatakse vahe bilansis lühiajalise kohustise real "Võlad ja ettemaksed". Kui tellijale esitatud vahearvete summa on väiksem, kui on projektile tehtud kulutused ja sellele vastav tuluosa, kajastatakse vahe bilansis real "Nõuded ja ettemaksed".

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende. Regulaarselt makstavatele dividendidele on kehtestatud alates 01.01.2019 soodsam maksumäär, milleks on 14% (14/86 netosummast). Äriühingud saavad kasutada soodsamat maksumäära neljandal aastal makstud dividendide puhul kolme eelneva aasta keskmise dividendi väljamakse ulatuses. Ülejäänud osa, mis ületab viimase kolme aasta keskmise väljamakse, maksustatakse tavapärase 20% maksumääraga (20/80 netosummast). Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluna.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtja tulumaksu kajastatakse bilansis 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.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtjatel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Maksimaalne tulumaksukohustis, mis kaasneks juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, on esitatud aastaaruande lisas 12.

Kontsern müüb oma toodangut ja osutab teenuseid lisaks Eestile ka Norras, Rootsis, Hollandis ja Soomes. Kontserni ettevõtjatest on registreeritud kõigis nimetatud riikides (va. Holland) käibemaksukohustuslaseks Kodumaja AS. Käibemaksumäär on Norras ja Rootsis 25%, Soomes 24%.

Nende projektide ja jätkuprojektide osas, mille kestus kokku sihtriigis ületab 183 kalendripäeva, tekib ettevõtte projektipõhine püsiv tegevuskoht. Seetõttu eksisteerib ettevõtte tulumaksukohustis ülalnimetatud välisriikides. Ettevõtte tulumaksumäär 2023. aastal oli Norras 22%, Rootsis 20,6%, Soomes 20%.

Püsiva tegevuskohaga projektidel tasutud töötasude maksustamisel ning nendele töötajatele, kes töötavad ühes välisriigis enam kui 183 kalendripäeva, tasude arvutamisel tuleb samuti lähtuda vastava riigi maksustamisnõuetest üksikisiku tulumaksu osas. Sotsiaalmaksu välisriigis Kodumaja AS ei tasu juhul, kui on taotletud lähetatud töötajatele sotsiaalmaksuvabastuse tõend A1 Eesti Sotsiaalkindlustusametist. Selle tõendi olemasolu korral arvestatakse ja tasutakse kogu sotsiaalmaks töötajate tasudelt Eestis.

Seotud osapooled

Kontserni seotud osapooled on:

1. omanikud (kontserni emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
2. omanike mõju all olevad ettevõtted;
3. tegev- ja kõrgem juhtkond, kelleks on kontserni ettevõtjate juhatuste ning nõukogu liikmed;
4. eespool loetletud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende mõju all olevad ettevõtjad.

Aruandekuupäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid aruandekuupäeva, 31. detsember 2023, ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Aruandekuupäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Raha

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Arveldusarved	22	9 840
Üleöödeposiit	9 885	0
Kokku raha	9 907	9 840

Kodumaja kontserni ettevõtetele oli seisuga 31.12.2023 üleöödeposiidil raha kokku 9 885 tuhEUR. Üleöödeposiit rakendus saldodele alates 60 tuhEUR-st. 2023 aasta jooksul teenisid ettevõtted kokku üleöödeposiidi intressitulu 174 tuhEUR (2022.aastal üleöödeposiiti ei kasutatud). Intressi suurus ei ole panga poolt fikseeritud ning sõltub deposiidil oleva summa valuutast ning deposiidi suurusest – mida suurem on üleöö deposiidi summa, seda suurem ka rakendatav intressimäär. 2023. aastal kõikus EUR üleöö deposiidi intressimäär vahemikus 1,6% - 2,2%.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	1 276	1 276	0	
Ostjatelt laekumata arved	1 341	1 341	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-65	-65	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	800	800	0	5
Laenunõuded	1 526	409	1 117	19
Muud nõuded	29	29	0	
Ettemaksed	78	78	0	
Pikaajalistest teenustöödest saadaolevad summad	1 666	1 666	0	
Tähtajalised hoiused	3 664	3 664	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	9 039	7 922	1 117	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	651	651	0	
Ostjatelt laekumata arved	720	720	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-69	-69	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	380	380	0	5
Laenunõuded	2 734	435	2 299	19
Muud nõuded	34	34	0	
Ettemaksed	53	53	0	
Pikaajalistest teenustöödest saadaolevad summad	1 598	1 598	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 450	3 151	2 299	

Nõuete ja ettemaksete koosseisus on kajastatud tähtajalised hoiused, mille tähtaeg on pikem kui 3 kuud peale bilansipäeva. Seisuga 31.12.2023 on paigutatud nimetatud hoiustele 3 664 tuhEUR (seisuga 31.12.2022 tähtajalisi hoiuseid ei olnud), mis on deponeeritud pangale kontserni ettevõtja Kodumaja AS poolt klientidele antud akreditiivide alusel laekunud ettemaksude tagatiseks. Hoiuse intressimäär on 4%.

Laenunõudena on näidatud Kodumaja AS poolt ühiste omanike mõju all oleva ettevõtte Kodumaja KV Haldus OÜ-le üle antud tootmishoone ehitusega seotud laenunõuded. Laen on antud eurodes intressimääraga 6 kuu EURIBOR (kuid mitte väiksem kui 0) + 3,0% ning tagasimakse tähtajaga september 2028.

Lisa 4 Varud

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tooraine ja materjal	1 740	1 972
Ettemaksed varude eest	69	222
Kokku varud	1 809	2 194

2023. aastal ei ole varusid alla hinnatud, ega ka varasemate perioodide varude allahindlusi tühistatud.

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	484	936	380	994
Üksikisiku tulumaks	0	339	0	403
Erisoodustuse tulumaks	0	1	0	1
Sotsiaalmaks	0	537	0	586
Kohustuslik kogumispension	0	17	0	19
Töötuskindlustusmaksed	0	39	0	43
Ettemaksukonto jääk	316		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	800	1 869	380	2 046

Täiendav informatsioon lisadele 3 ja 10.

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(tuhandetes eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
10255468	Kodumajatehase AS	Eesti	elamute- ja mitteeluhoonete ehitus	100	100
11387143	KM Element OÜ	Eesti	elamute- ja mitteeluhoonete ehitus	100	100
10606850	Kodumaja Projekteerimise OÜ	Eesti	ehituslik insener-tehniline projekteerimine ja nõustamine	100	100
10512055	Kodumaja Kinnisvaraarenduse AS	Eesti	kinnisvara arendus ja müük	100	100
556746-8607	KM Sverige AB	Rootsi	turundus ja müük	100	100
1486196B01	KM Nederland B.V.	Holland	turundus ja müük	100	100

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(tuhandetes eurodes)

								Kokku
	Ehitised				Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
		Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed				
31.12.2022								
Soetusmaksumus	819	397	81	4 531	5 009	230	109	6 167
Akumuleeritud kulum	-114	-333	-49	-843	-1 225	-143	0	-1 482
Jääkmaksumus	705	64	32	3 688	3 784	87	109	4 685
Ostud ja parendused	0	12	20	0	32	0	65	97
Amortisatsioonikulu	-53	-29	-12	-413	-454	-18	0	-525
Müügid (jääkmaksumuses)	0	0	0	0	0	0	-52	-52
Ümberliigitamised	0	0	0	117	117	1	-119	-1
Muud muutused	0	-15	0	-2	-17	0	0	-17
31.12.2023								
Soetusmaksumus	819	349	100	4 643	5 092	232	3	6 146
Akumuleeritud kulum	-167	-317	-60	-1 253	-1 630	-162	0	-1 959
Jääkmaksumus	652	32	40	3 390	3 462	70	3	4 187

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2023
Masinad ja seadmed	9
Transpordivahendid	9
Kokku	9

Täiendav informatsioon

- arvestatud põhivara kulumi kohta - lisades 15,17;
- kapitalirendi kohta - lisa 9.

Lisa 8 Immateriaalsed põhivarad

(tuhandetes eurodes)

			Kokku
	Firmaväärtus	Arvutitarkvara	
31.12.2022			
Soetusmaksumus	1 377	397	1 774
Akumuleeritud kulum	-1 010	-74	-1 084
Jääkmaksumus	367	323	690
Ostud ja parendused	0	3	3
Amortisatsioonikulu	-138	-54	-192
31.12.2023			
Soetusmaksumus	1 377	400	1 777
Akumuleeritud kulum	-1 148	-128	-1 276
Jääkmaksumus	229	272	501

Täiendav informatsioon

- arvestatud põhivara kulumi kohta - lisades 15, 17.

Lisa 9 Laenukohustised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline laen	1 527	400	1 127	0	6 kuu EURIBOR + 2.89%	EUR	2025
Pikaajalised laenud kokku	1 527	400	1 127	0			
Muud laenukohustised							
Kapitalirendikohustised	686	662	24	0	6 kuu EURIBOR + 1,3-2,19%	EUR	2024-2026
Muud laenukohustised kokku	686	662	24	0			
Laenukohustised kokku	2 213	1 062	1 151	0			
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline laen	1 916	389	1 527	0	6 kuu EURIBOR + 2.89%	EUR	2025
Pikaajalised laenud kokku	1 916	389	1 527	0			
Muud laenukohustised							
Kapitalirendikohustised	1 535	847	688	0	6 kuu EURIBOR + 1,3-2,19%	EUR	2023-2026
Muud laenukohustised kokku	1 535	847	688	0			
Laenukohustised kokku	3 451	1 236	2 215	0			

2023. aastal uusi kapitalirendirendilepinguid ei sõlmitud.

2021. aastal saadud laen on võetud 2020. aastal jagunemise käigus üle antud tootmisehoone laienduse ehituseks. Kodumaja AS omakorda on sõlminud samas vääringus laenulepingu Kodumaja KV Haldus OÜ-ga.

Pangalaenu tagatiseks on seatud pandilepingud mille kohta annab põhjalikuma ülevaate lisa 12.

Täiendav informatsioon varade kohta leitav lisas 7.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	2 577	2 577	
Võlad töövõtjatele	1 211	1 211	
Maksuvõlad	1 869	1 869	5
Muud võlad	117	117	
Saadud ettemaksed	4 556	4 556	
Kokku võlad ja ettemaksed	10 330	10 330	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	2 692	2 692	
Võlad töövõtjatele	1 392	1 392	
Maksuvõlad	2 046	2 046	5
Muud võlad	289	289	
Saadud ettemaksed	3 252	3 252	
Kokku võlad ja ettemaksed	9 671	9 671	

Saadud ettemaksed sisaldavad klientidelt ehitustööde eest saadud ettemakseid, mida on korrigeeritud valmidusastme meetodil arvestatud tulusummadega. Tööde valmidusaste määratakse kasutades projektiga seotud tegelike kulude suhte võrdlust eelarveliste kogukuludega. Olenevalt projektide arvust, lepingute tingimustest ja valmidusastmest aruande kuupäeval on saadud ettemaksete saldo väga dünaamiline.

Lisa 11 Eraldised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2022	Moodustamine/korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2023
Eraldis garantiitöödeks	2 798	1 121	-1 835	2 084
Eraldis lõppenud projektide tegemata tööde katteks	1 643	795	-2 197	241
Muud eraldised	110	1 588	-173	1 525
Kokku eraldised	4 551	3 504	-4 205	3 850
Sealhulgas:				
Lühiajalised	2 754	4 290	-4 205	2 839
Garantiieraldis	1 001	1 906	-1 835	1 072
Muud eraldised	1 753	2 384	-2 370	1 767
Pikaajalised	1 797	-786	0	1 011
Garantiieraldis	1 797	-786	0	1 011
	31.12.2021	Moodustamine/korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2022
Eraldis garantiitöödeks	3 019	1 713	-1 934	2 798
Eraldis lõppenud projektide tegemata tööde katteks	371	1 993	-721	1 643
Muud eraldised	819	-438	-271	110
Kokku eraldised	4 209	3 268	-2 926	4 551
Sealhulgas:				
Lühiajalised	2 552	3 128	-2 926	2 754
Garantiieraldis	1 362	1 573	-1 934	1 001
Muud eraldised	1 190	1 555	-992	1 753
Pikaajalised	1 657	140	0	1 797
Garantiieraldis	1 657	140	0	1 797

Kontsern annab müüdud toodangule (ehitistele) lepingutes fikseeritud garantii. Ehitistele antud garantii kohustab ettevõtjaid teostama remonditöid, kui ehitiste garantiiperioodil ilmnevad mittevastavused, mille eest vastutab tootja/ehitaja. Lepinguline garantii antakse kaheks kuni viieks aastaks, mille jooksul kontserni ettevõtjad võtavad endale kohustuse kanda garantiikulud pärast ehitise üleandmist. Garantiireervi moodustamise määrade väljatöötamisel on tuginetud eelnevate garantiiprojektide statistikale, lähtudes ehitise tüübist, suurusest ja asukohast ning ehitusjärgse garantiiperioodi pikkusest.

Projekti üleandmise järgselt moodustatakse eraldis üleandmisel tuvastatud vaegtööde katteks, sellised eraldised on kajastatud real "eraldis lõppenud projektide tegemata tööde katteks". Ühtlasi kajastatakse sellel real potentsiaalseid kohustusi seoses klientide poolsete nõuetega.

Muude eraldiste all on arvestatud eraldised töötajatele makstavate boonuste katteks, potentsiaalsete boonuste summad arvestatakse projektiboonuste puhul protsendina müügilepingu eesmärgistatud kontserni müügikattest ja kasumiboonuste puhul protsendina kontserni tegelikust kasumist.

Lühiajalisena kajastatakse järgmisel aruandeaastal planeeritavate kulude katmiseks moodustatud eraldisi, pikaajalisena ülejäämisest aastast tehtavate kulude eraldisi.

Täiendav informatsioon lisas 15.

Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad

(tuhandetes eurodes)

Potentsiaalne tulumaksukohustus:

Seoses varasemate tegevustega kaasnenud maksuvaradega ei kaasneks Kodumaja AS-ile seisuga 31.12.2023 ning 31.12.2022 tulumaksukulu, eeldusel, et makstakse välja kogu jaotamata kasum. Tulenevalt 2022. aastal tekkinud kahjumist pole Kodumaja AS-il võimalik dividende jaotamata kasumist välja maksta.

Tagatiseks seatud varad:

Swedbank AS-iga on sõlmitud kaks limiidilepingut pangagarantiide väljastamiseks kolmandatele osapooltele limiidiga 20,6 MEUR ja 10,0 MEUR.

Kontserni kohustiste tagamiseks on seisuga 31.12.23 Swedbank AS kasuks seatud järgmised pandid:

1. Tähtajalised hoiused, millega tagatakse garantiisid kuni 10,0 MEUR ulatuses;
 2. Notariaalne kommertsant vallasvarale 3,8 MEUR ulatuses;
 3. Ühishüpoteek summas 36,4 MEUR (tagatiseks on kinnistud - maad koos kontori- ja tootmishoonetega Tartus).
- Ühishüpoteek tagab Swedbank AS nõudeid kontserni emaettevõtja Kodumaja AS ja tütarettevõtja Kodumajatehase AS vastu.

Täiendav informatsioon lisas 9.

Kontsernil on seisuga 31.12.2023 Swedbank AS poolt klientide kasuks välja antud:

- ettemakseid tagavaid garantiisid summas 12,2 MEUR (31.12.2022.a 8,9 MEUR), sh hüpoteegi ja kommertsantide tagatise 8,5 MEUR (31.12.2022.a 8,9 MEUR) ning tähtajaliste hoiuste tagatise 3,7 MEUR (31.12.2022.a hoiused puudusid);
- ehitusjärgsete tööde teostusgarantiisid hüpoteegi ja kommertsantide tagatise summas 2,6 MEUR (31.12.2022.a 3,0 MEUR).

Võimalikud 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.

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

Lisa 13 Aktsiakapital

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Aktsiakapital	13 000	9 998
Aktsiate arv (tk)	130 000 000	99 982 954
Aktsiate nimiväärtus	0.10	0.10

2023. aastal otsustas Kodumaja AS aktsionäride üldkoosolek suurendada aktsiakapitali 3 001 704,60 EUR võrra ning emiteeriti 30 017 046 uut aktsiat. Kodumaja AS uueks aktsiakapitaliks on 13 MEUR.

Lisa 14 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	54	221
Rootsi	9 266	3 030
Soome	3 833	10 544
Holland	9 298	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	22 451	13 795
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike		
Norra	23 657	29 697
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku	23 657	29 697
Kokku müügitulu	46 108	43 492
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Müügitulu ehitustegevusest	46 050	43 271
Materjalide müük	41	31
Muude teenuste müük	17	21
Kinnistute müük	0	169
Kokku müügitulu	46 108	43 492

Lisa 15 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(tuhandetes eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Tooraine ja materjal	19 517	18 803	
Energia	277	396	
Alltöövõtutööd	5 036	10 395	
Üür ja rent	1 375	1 519	19
Lähetuskulud	1 539	2 251	
Tööjõukulud	12 449	12 030	18
Amortisatsioonikulu	521	538	7,8
Garantiitööde eraldiste moodustamine	1 054	2 785	11
Muud	1 390	2 183	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	43 158	50 900	

Lisa 16 Turustuskulud

(tuhandetes eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Tööjõukulud	528	534	18
Muud	139	127	
Kokku turustuskulud	667	661	

Lisa 17 Üldhalduskulud

(tuhandetes eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Üür ja rent	155	155	19
Tööjõukulud	935	845	18
Amortisatsioonikulu	191	180	7,8
Muud	383	396	
Kokku üldhalduskulud	1 664	1 576	

Lisa 18 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	9 814	9 472
Sotsiaalmaksud	3 248	3 237
Puhkusereservi kulu	1 433	1 311
Töövõimetushüvitised	85	114
Kokku tööjõukulud	14 580	14 134
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	361	395
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	361	395

Tööjõukulude vahe mainitud lisadega (15,16,17) tuleneb sellest, et garantiitöötajate tööjõukulud kaetakse garantiireservist.

Lisa 19 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 161	426	2 735	97	3
Kokku antud laenud	3 161	426	2 735	97	
ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 735	1 207	1 528	140	3
Kokku antud laenud	2 735	1 207	1 528	140	

MÜÜDUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	10
Kokku müüdud	0	10

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 674
Kokku ostetud	0	1 674

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	389	337

Seotud osapoolena on kajastatud Kodumaja kontserni kohustused ühiste omanike mõju all oleva ettevõtte Kodumaja KV Haldus OÜ vastu. Kodumaja kontserni ettevõtted rendivad äripindasid Kodumaja KV Haldus OÜ-lt.

Tegevjuhtkonnale arvestatud tasudena on toodud välja brutotöötasud, mis sisaldavad puhkustasude väljamakseid ja ei sisalda kulusid palgamaksudele (sotsiaalmaks ja ettevõtte töötuskindlustusmaks) ning puhkusereservi moodustamisele. Tegevjuhtkonnaga seotud tingimuslikud kohustused (lahkumishüvitised) puuduvad.

Nõudeid seotud osapoolte vastu aruandeperioodil ja võrdlusperioodil ei ole alla hinnatud.

Täiendav informatsioon lisades 15, 17

Lisa 20 Konsolideerimata bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Varad		
Käibevarad		
Raha	9 885	9 391
Nõuded ja ettemaksed	11 105	5 990
Varud	1 810	2 194
Kokku käibevarad	22 800	17 575
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	31	148
Nõuded ja ettemaksed	1 117	2 299
Materiaalsed põhivarad	751	873
Immateriaalsed põhivarad	224	258
Kokku põhivarad	2 123	3 578
Kokku varad	24 923	21 153
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	410	456
Võlad ja ettemaksed	10 094	8 873
Eraldised	2 226	2 592
Kokku lühiajalised kohustised	12 730	11 921
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	1 137	1 547
Eraldised	1 574	1 797
Kokku pikaajalised kohustised	2 711	3 344
Kokku kohustised	15 441	15 265
Omakapital		
Aktsiakapital nimiväärtuses	13 000	9 998
Kohustuslik reservkapital	1 000	1 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-5 110	3 747
Aruandeaasta kasum (kahjum)	592	-8 857
Kokku omakapital	9 482	5 888
Kokku kohustised ja omakapital	24 923	21 153

Lisa 21 Konsolideerimata kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2023	2022
Müügitulu	46 487	44 019
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-44 503	-51 312
Brutokasum (-kahjum)	1 984	-7 293
Turustuskulud	-588	-601
Üldhalduskulud	-1 004	-1 013
Muud äritulud	15	118
Muud ärikulud	-194	-15
Kokku ärikasum (-kahjum)	213	-8 804
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-116	0
Intressitulud	354	118
Intressikulud	-111	-68
Muud finantstulud ja -kulud	266	-103
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	606	-8 857
Tulumaks	-14	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	592	-8 857

Lisa 22 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2023	2022
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	213	-8 804
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	135	130
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-6	0
Muud korrigeerimised	-756	587
Kokku korrigeerimised	-627	717
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 228	2 473
Varude muutus	385	-566
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	1 270	-4 022
Makstud ettevõtte tulumaks	-13	0
Muud rahavood äritegevusest	-3 664	7 101
Kokku rahavood äritegevusest	-3 664	-3 101
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-31	-136
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	9	0
Antud laenude tagasimaksed	1 227	426
Laekunud intressid	354	118
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	-152	-964
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1 407	-556
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-389	-378
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-67	-82
Makstud intressid	-111	-69
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	3 001	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	2 434	-529
Kokku rahavood	177	-4 186
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	9 391	13 680
Raha ja raha ekvivalentide muutus	177	-4 186
Valuutakursside muutuste mõju	317	-103
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	9 885	9 391

Lisa 23 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

				Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	9 998	1 000	3 688	14 686
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-8 857	-8 857
Muud muutused omakapitalis	0	0	59	59
31.12.2022	9 998	1 000	-5 110	5 888
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-148
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				181
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2022				5 921
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	592	592
Emiteeritud aksiakapital	3 002	0	0	3 002
31.12.2023	13 000	1 000	-4 518	9 482
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-32
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				420
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2023				9 870

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.03.2024

Kodumaja AS (registrikood: 11386770) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LEMBIT LUMP	Juhatuse liige	27.03.2024

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kodumaja AS aktsionäridele

Arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Kodumaja AS ja selle tütarettevõtete (koos Kontserni) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2023;
- konsolideeritud kasumiaruannet ja koondkasumiaruannet 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 olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (ISA-d). Meie kohustused vastavalt nendele standarditele on täiendavalt kirjeldatud meie aruande osas „Audiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Sõltumatus

Oleme Kontsernist sõltumatud kooskõlas Rahvusvahelise Arvestuseksperide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestuseksperide rahvusvahelise eetikakoodeksiga (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatuse standardid) (IESBA koodeks). Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet (kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet).

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni, sealhulgas tegevusaruannet.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Tegevusaruande osas teostasime ka audiitortegevuse seaduses sätestatud protseduurid. Nimetatud protseduuride hulka kuulub kontroll, kas tegevusaruanne on olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega ning on koostatud raamatupidamise seaduse nõuete kohaselt.

Tuginedes auditi käigus tehtud töödele, on meie arvates:

- tegevusaruandes toodud informatsioon olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega selle aasta osas, mille kohta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud; ja
- tegevusaruanne koostatud raamatupidamise seaduse nõuete kohaselt.

Pidades silmas auditi käigus saadud teadmisi ja arusaamu Kontsernist ja selle keskkonnast, oleme lisaks kohustatud avaldama, kui oleme tuvastanud olulisi väärkajastamisi tegevusaruandes, millest saime teadlikuks enne käesoleva audiitori aruande kuupäeva. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhatus peab vajalikuks, võimaldamaks pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama Kontserni jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb Kontserni

likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Kontserni finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviidud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Kooskõlas ISA-dega läbiviidud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduureid vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, väaresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Kontserni sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Kontserni jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Kontserni tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis;
- hangime piisava asjakohase tõendusmaterjali Kontserni kuuluvate majandusüksuste või äritegevuste finantsinformatsiooni kohta, avaldamaks arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku kohta. Me vastutame Kontserni auditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest ja oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Kontserni valitsemine, muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning oluliste auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas auditi käigus tuvastatud oluliste sisekontrollisüsteemi puuduste kohta.

Janno Hermanson
Vandeauditor, litsents nr 570

Rando Rand
Vandeauditor, litsents nr 617

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Tatari 1, 10116 Tallinn

27. märts 2024
Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

Kodumaja AS (registrikood: 11386770) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANNO HERMANSON	Vandeaudiitor	27.03.2024
RANDO RAND	Vandeaudiitor	27.03.2024

Kahjumi katmise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-5 760
Aruandeaasta kasum (kahjum)	862
Kokku	-4 898

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	46050050	99.06%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7385999
Faks	+372 7385990
E-posti aadress	info@kodumaja.ee
Veebilehe aadress	www.kodumaja.ee