

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Kodumaja AS

registrikood: 11386770

tänavanimi, maja number: Puidu tn 2

linn: Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihnumber: 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	20
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	20
Lisa 8 Immateriaalsed põhivarad	21
Lisa 9 Laenukohustised	22
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	23
Lisa 11 Eraldised	23
Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad	24
Lisa 13 Aktsiakapital	25
Lisa 14 Müügitulu	25
Lisa 15 Muud äritulud	25
Lisa 16 Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu	26
Lisa 17 Turustuskulud	26
Lisa 18 Üldhalduskulud	26
Lisa 19 Tööjõukulud	27
Lisa 20 Seotud osapooled	27
Lisa 21 Konsolideerimata bilanss	29
Lisa 22 Konsolideerimata kasumiaruanne	30
Lisa 23 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	31
Lisa 24 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	32
Aruande allkirjad	33
Vandeauditori aruanne	34

TEGEVUSARUANNE

1. Sissejuhatus

Kodumaja kontsern 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**.

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.

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 tütaretevõtted on:

- KM Element OÜ (100%) - ehitiste elementide tootmisettevõtte,
- Kodumaja Projekteerimise OÜ (100%) - tootearenduse- ja projekteerimisteenuseid ning ehitusalast nõustamist osutav ettevõtte,
- KM Nederland B.V (100%) - müügiettevõtte Hollandis,
- KM Sverige AB (100%) - müügiettevõtte Rootsis,
- Kodumajatehase AS (100%) – projektide garantiiteenindust pakkuv ettevõtte.

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

2. Kodumaja kontserni olulised näitajad

Näitaja¹	2020	2021	2022
Müügitulu (MEUR)	43,053	42,673	43,492
Müügitulu muutus	-40,5%	-0,9%	1,9%
Brutokasumi määr	4,9%	6,9%	-17,0%
Puhaskasum / -kahjum (MEUR)	1,050	0,253	-9,274
<i>sh. emaettevõtte aktsionäride osa</i>	<i>1,050</i>	<i>0,253</i>	<i>-9,274</i>
Koondkasumi / -kahjumi kasv	100,0%	-75,9%	-3765,8%

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 katekordaja = 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)

Puhasrentaabilus	2,4%	0,6%	-21,3%
Käibevarad (MEUR)	24,229	27,876	15,185
Lühiajalised kohustused (MEUR)	14,715	16,988	13,661
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,57	1,64	1,40
Puhas käibekapital (MEUR)	10,423	10,201	6,206
Varade tulukus (ROA)	2,7%	0,7%	-31,2%
Omakapitali tulukus (ROE)	5,7%	1,8%	-94,4%
Koondkasum/-kahjum aktsia kohta (EPS) (EUR)	0,011	0,003	-0,093

Kodumaja kontserni 2022. aasta majandustulemustest annab detailsema ülevaate Kodumaja AS 2022.a. konsolideeritud majandusaasta aruanne tervikuna. Kodumaja AS tütarettevõtete majandustulemustega saab tutvuda nende ettevõtete 2022. aasta majandusaasta aruannetest.

Kodumaja AS juhatuse hinnang 2022. aastal ebaõnnestunuks, kuid näeb seejuures võimalusi ja potentsiaali, et järgnevatel aastatel (alates 2023) saavutada arengus taas tõusutrend ning kasumlik toimimine. Täpsemad selgitused annab aktsionäridele Kodumaja AS juhatuse aktsionäride korralisel üldkoosolekul.

Aktsionäride korralisel üldkoosolekul tutvustatakse aktsionäridele ka 2023 ja sellele järgnevate aastate eesmärgid ning arenguvisioni pikemaks perioodiks.

3. Olulised sündmused ja arengud 2022

Ukrainas alanud sõja tõttu domineeris turgudel väga tugev ebakindlus ja arengute prognoosimatus, mis omasid suurt **negatiivset** mõju Kodumaja kontserni toimimisele ja tulemuslikkusele sh:

- 1) Kliendid peatasid ja/või lükkasid olulisel määral edasi uute arendusprojektide käivitamist. Selline olukord põhjustas suurt segadust, ebakindlust ja viivitusi seonduvalt uute lepingute sõlmimisega (tellimuste saamisega) ning Kodumaja majatehaste võimsuste koormamisega.

Klientide aktiivsust ja otsustusjulgust pärssivalt mõjus ka Norra ja Rootsi rahvuslike valuutade ebasoodsad arengud (oluline kõikumine ja nõrgenemine EUR suhtes).

Selline olukord põhjustas seatud eesmärkidest oluliselt väiksemat müügitulu ning koos sellega olulisi lisakulusid, millega ei osanud arvestada.

- 2) Praktiliselt kõikide sisendhindade (materjalid, komplekteeritavad tooted, ehitusteenused, transport, tööjõu kulud jne) prognoosimatu ja suur kasv olukorras, kus lepingud klientidega olid sõlmitud fikseeritud hindadega ja pikalt ette.

Lisaks sellele mõjus negatiivselt materjalide ja komplekteeritavate toodete tarneaegade oluline pikenedamine ja ka sagedane lubatud tähtaegadest mittekinnipidamine tarnijate poolt.

Sellised arengud põhjustasid projektide otsekulude eelarvete olulist ülekulu peaaegu kõikide sõlmitud lepingute täitmisel.

- 3) Mitmed kliendid sattusid raskustesse ehitusplatside ettevalmistamisega selleks, et Kodumaja ettevõtte saaksid täita sõlmituid lepinguid seonduvalt tehastes valmistatud toodangu monteerimisega ehitusplatsidel. Tulemuseks:

- pidev tööde ja olemasolevate võimuste kasutamise ümberplaneerimine,
- tehastes valmistatud toodangu planeeritust pikaajalisem ladustamine tehaste ladudes,

- mitmete lepingute täitmisega seonduvate ehituse platsitööde kuhjumine, mille tõttu tekkis ehituse platsitööde võimsuste defitsiit ning vajadus kaasata olulisel määral ja suhteliselt kalleid ehituse alltöövõtjaid jms.

Kõik eelnevalt nimetatud põhjustas omakorda olulisi lisakulusid.

- 4) Olulisel määral oli tunda ka COVID pandeemia negatiivset järelmõju, mis seisnes selles, et vahepeal liikumiskiirangute tõttu tekkinud mahajäämus varasemalt ehitatud objektide garantiiteeninduses oli vaja kiirendatud korras kõrvaldada. Tööde venitamine pikema perioodi peale ei olnud võimalik, sest see oleks põhjustanud klientide veelgi suuremat rahuolematust. Taaskord negatiivne mõju kuludele.

Positiivsena saab esile tuua, et kõik võimalused Kodumaja kontserni edukaks ja jätkusuutlikuks tegevuseks on endiselt olemas:

- 1) **Kodumajal on 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 3,5 – 6,8 eluruumi (korter või eramu) 1000 elaniku kohta aastas. Seega ehitatakse Norras (5,5 miljonit elanikku), Rootsis (10,5 miljonit elanikku), Soomes (5,6 miljonit elanikku) ja Taanis (5,9 miljonit elanikku) kokku ca 100 000 – 160 000 eluruumi aastas.

Selline järeldus on tehtud tuginevalt nimetatud riikide statistika kodulehtedel olevat informatsiooni analüüsides.

- 2) **Kodumajal on tekkimas uued võimalused uutel turgudel.**

2.1. Kodumaja on aastaid pingutanud selle nimel, et jõuda Hollandi turule. Aastaks 2023 on meid saatnud lõpuks edu ja me oleme võitnud hanke 144 väiksema eluruumi ehitamiseks Hollandisse. Vastav leping sõlmiti 21.12.2022.

Holland on Kodumajale uus turg ja uus võimalus nagu kunagi olid ka Norra, Rootsi, Soome ja Taani. Hollandis elab aga ca 17,6 miljonit elanikku, mis on enam kui Norras ja Rootsis kokku.

2.2. Hollandi kõrval asub ca 11,6 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) **Lisaks eluruumidele saab Kodumaja ehitusviisiga ehitada veel mitmeid muid erinevaid projekte.**

Sellisteks projektideks on hotellide eluruumid, hooldekodud vanuritele ja puuetega inimestele, koolimajad, lasteaiad, bürooruumid jms, mida me oleme seni ehitanud suhteliselt vähesel määral Norras, Rootsis, Soomes ja Taanis. 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.

NB! 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 jms).

- 4) **Muud tegurid, millele toetudes on võimalik planeerida jätkusuutlikult edukat toimimist.**

4.1. Kodumaja ettevõtete poolt kasutatav ehitusviis on efektiivne, innovaatiline, keskkonnasõbralik ja jätkusuutlik. See on trend, kuhu ehitustegevus turgudel suures osas areneb.

4.2. 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.

4.3. Enam kui 28 aasta jooksul on Kodumaja ettevõtted tootnud ja ehitanud peaaegu 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.

Täpsemalt vaata: www.kodumaja.ee.

- 5) Kodumaja ettevõtete juhid on teinud senistest ebaõnnestumistest väga tõsised järeldused. Eesmärgiga minimeerida võimalikke riske ja saavutada senisest efektiivsem toimimine on alates septembrist 2022 viidud sisse mitmeid olulisi muudatusi erinevate valdkondade töö- ja juhtimiskorralduses. Samuti on teostatud rida olulisi personali muudatusi mitmetel ametikohtadel.

4. Muu informatsioon

- 1) Aastal 2022 ei ole Kodumaja ettevõtted teinud märkimisväärseid investeeeringuid põhivarasse ja ei planeeri neid teha ka aastal 2023.
- 2) 2022. aasta suvel hakkas üle aastate tõusma EURIBOR. Aasta lõpuks kerkis 6 kuu EURIBOR üle 2,5%. Kodumaja ettevõtetele tähendas see 2022. aastal mõningast intressikulu tõusu, kuid olulisem intresside mõju avaldub 2023. aastal. Siiski ei ole intresside tõusust tulenev lisakulu liigselt koormav ja tegevust pärssiv.
- 3) Kuigi NOK ja SEK kursid on EUR suhtes nõrgenenud, siis 2022. aasta tulemusele valuutakursid olulist mõju ei avaldanud (mõju oli tasemel ca 21 tuh. EUR). 2022. aastal ei olnud vajadust kasutada ka forvard - tehinguid valuutariskide maandamiseks.
- 4) Kodumaja kontserni ettevõtetel on Norras registreeritud filiaalid sealse äritegevuse tarvis. Euroopa Liidu riikides (Soomes, Rootsi) piisab ettevõtluseks välisettevõtte registreeringust.

Lembit Lump
Kodumaja AS juhatuse esimees
07.03.2023

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	9 840	14 831	2
Nõuded ja ettemaksud	3 151	11 278	3,5
Varud	2 194	1 767	4
Kokku käibevarad	15 185	27 876	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksud	2 299	2 732	3
Materiaalsed põhivarad	4 685	5 154	7
Immateriaalsed põhivarad	690	789	8
Kokku põhivarad	7 674	8 675	
Kokku varad	22 859	36 551	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 236	1 216	9
Võlad ja ettemaksud	9 671	13 220	10,5
Eraldised	2 754	2 552	11
Kokku lühiajalised kohustised	13 661	16 988	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 215	3 445	9
Eraldised	1 797	1 657	11
Kokku pikaajalised kohustised	4 012	5 102	
Kokku kohustised	17 673	22 090	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	9 998	9 998	13
Kohustuslik reservkapital	1 000	1 000	
Realiseerimata kursivahed	-52	-51	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 514	3 261	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-9 274	253	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	5 186	14 461	
Kokku omakapital	5 186	14 461	
Kokku kohustised ja omakapital	22 859	36 551	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	43 492	42 673	14
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-50 900	-39 738	16
Brutokasum (-kahjum)	-7 408	2 935	
Turustuskulud	-661	-682	17
Üldhalduskulud	-1 576	-1 828	18
Muud äritulud	509	14	15
Muud ärikulud	-21	-137	
Ärikasum (kahjum)	-9 157	302	
Intressitulud	97	26	
Intressikulud	-109	-75	
Muud finantstulud ja -kulud	-101	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-9 270	253	
Tulumaks	-4	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-9 274	253	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	-9 274	253	

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2022	2021
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-9 274	253
Aruandeaasta koondkasum (-kahjum)	-9 274	253

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-9 157	302	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	723	474	7,8
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	1	17	
Muud korrigeerimised	341	571	
Kokku korrigeerimised	1 065	1 062	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 041	325	3
Varude muutus	-428	-456	4
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-3 534	1 929	10
Makstud ettevõtte tulumaks	-4	0	
Muud rahavood äritegevusest	7 101	-1 542	3
Kokku rahavood äritegevusest	-3 916	1 620	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-170	-1 459	7,8
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	0	1	
Laekunud tütarettevõtjate müügist	0	854	
Antud laenude tagasimaksed	426	105	20
Laekunud intressid	97	26	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	353	-473	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	2 258	9
Saadud laenude tagasimaksed	-840	-141	9
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-378	-790	9
Makstud intressid	-109	-75	9
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 327	1 252	
Kokku rahavood	-4 890	2 399	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	14 831	12 432	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-4 890	2 399	
Valuutakursside muutuste mõju	-101	0	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	9 840	14 831	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Realiseerimata kursivahed	Jaotamata kasum (kahjum)	
	31.12.2020	9 998	1 000	-51	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	253	253
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	5	5
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

Täpsem informatsioon aktsiakapitali ja muude omakapitali kirjete 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 alusprintsipiidest.

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.

2022.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 Keskpanka 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 kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääki, nõudmiseni hoivuseid 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.

Tütär- 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% tütar-ettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtja 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 tütar-ettevõtja varad ja kohustised arvele nende õiglasest väärtusest. Omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglasest väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena. Alates omandamise kuupäevast kajastatakse omandatud tütar-ettevõtja varad, kohustised ning tekkinud positiivne firmaväärtus konsolideeritud bilansis ning osalus omandatud tütar-ettevõtja tuludes ja kuludes kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes. Negatiivne firmaväärtus kajastatakse koheselt tuluna.

Emaettevõtja eraldiseisvas aruandes kajastatakse investeeritud tütar-ettevõtjatesse 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 laenu nõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

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

Varude (sh kruntide) soetusmaksumuse kuludesse kandmisel lähtutakse individuaalmaksumuse meetodist.

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

Amortisatsiooni arvutamisel 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 grupile 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. Rendimaksud 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 amortiseerimispõhimõtetest.

Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, saadud ettemaksud 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 kuuluvas summas.

Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasel väärtusel (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 väärtuses 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 meedodist, 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 sisemisest 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 tulud ja kulud) 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 ettemaksud". Kui tellijale esitatud vahearvete summa on väiksem, kui on projektile tehtud kulutused ja sellele vastav tuluosa, kajastatakse vahe bilansis real "Nõuded ja ettemaksud".

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumit 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 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 tulumaksukuluta.

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 ja Soomes. Kontserni ettevõtjatest on registreeritud kõigis nimetatud riikides käibemaksukohustuslaseks Kodumaja AS, Kodumajatehase AS ja KM Element OÜ. Käibemaksu määr on Norras ja Rootsis 25%, Soomes 24%.

Nende projektide ja jätkuprojektide osas, mille kestus kokku sihtriigis ületab 183 kalendripäeva, tekib ettevõttel projektipõhine püsiv tegevuskoht. Seetõttu eksisteerib ettevõtte tulumaksukohustis ülalnimetatud välisriikides. Ettevõtte tulumaksu määr 2021. 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 kontserni ettevõtjad Kodumaja AS ja Kodumajatehase 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 2022, 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)

	31.12.2022	31.12.2021
Arveldusarved	9 840	13 231
Tähtajalised deposiidid	0	1 600
Kokku raha	9 840	14 831

Tähtajalistele hoiustele 31.12.2022 seisuga ei ole paigutatud rahalisi vahendeid, seisuga 31.12.2021 oli hoiustele paigutatud 1,6 MEUR, mis olid seatud emaettevõtja Kodumaja AS poolt klientidele antud akreditiividele ehituslepingute alusel laekunud ettemaksete tagatisteks.

Tähtajaliste hoiuselepingute intressimäär oli 2021. aastal 0,01%.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	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		5
Laenunõuded	2 734	435	2 299	20
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	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	882	882		0
Ostjatelt laekumata arved	1 887	1 887		0
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-1 005	-1 005		0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	601	601		5
Laenunõuded	3 161	429	2 732	20
Muud nõuded	20	20		0
Ettemaksed	62	62		0
Pikaajalistest teenustöödest saadaolevad summad	2 183	2 183		0
Tähtajalised hoiused	7 101	7 101		0
Kokku nõuded ja ettemaksed	14 010	11 278	2 732	

Nõuete ja ettemaksete koosseisus on kajastatud tähtajalised hoiused, mille tähtaeg on pikem kui 3 kuud peale bilansipäeva. Seisuga 31.12.2022 nimetatud hoieuseid ei olnud.

Seisuga 31.12.2021 oli kontsernil paigutatud nimetatud hoiuksile 7,101 MEUR, mis on deponeeritud pangale kontserni ettevõtja Kodumaja AS poolt klientidele antud akreditiivide alusel laekunud ettemaksude tagatiseks.

Laenunõudena on näidatud Kodumaja AS poolt ühiste omanike mõju all oleva ettevõttele 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)

	31.12.2022	31.12.2021
Tooraine ja materjal	1 972	1 552
Ettemaksed varude eest	222	76
Krundid	0	139
Kokku varud	2 194	1 767

Ladudes on alla hinnatud tooraine ja materjal umbes tuhande euro (2021 aastal ligi 2 tuhEUR) väärtuses, millele viimase aasta jooksul projektipõhist kasutust pole olnud ja ka tulevastes projektides ei ole ette näha nende kasutamist. 2022. aastal varasemate perioodide varude allahindlusi tühistatud ei ole.

31.12.2021 seisuga on kontsernis varudes real krundid kajastatud müügis olnud kinnistu mis 2022. aastal reliseeriti.

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	380	994	97	331
Üksikisiku tulumaks	0	403	0	365
Erisoodustuse tulumaks	0	1	0	1
Sotsiaalmaks	0	586	0	596
Kohustuslik kogumispension	0	19	0	23
Töötuskindlustusmaksed	0	43	0	43
Ettemaksukonto jääk	0		504	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	380	2 046	601	1 359

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 (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
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)

	Ehitised						Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed							
31.12.2021										
Soetusmaksumus	819	389	68	4 308	4 765	212	301	6 097		
Akumuleeritud kulum	-61	-282	-35	-440	-757	-125	0	-943		
Jääkmaksumus	758	107	33	3 868	4 008	87	301	5 154		
Ostud ja parendused	0	8	12	17	37	14	26	77		
Amortisatsioonikulu	-53	-51	-13	-402	-466	-18	0	-537		
Müügid (jääkmaksumuses)	0	0	0	0	0	0	-8	-8		
Ümberliigitamised	0	0	0	205	205	4	-209	0		
Muud muutused	0	0	0	0	0	0	-1	-1		
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		

Müüdid materiaalsed põhivarad müügihinna

	2022
--	-------------

Lõpetamata projektid ja ettemaksed	8
Kokku	8

Täiendav informatsioon

- arvestatud põhivara kulumise kohta - lisades 16,18;
- kapitalirendi kohta - lisas 9.

Lisa 8 Immateriaalsed põhivarad

(tuhandetes eurodes)

				Kokku
	Firmaväärtus	Arvutitarkvara	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2021				
Soetusmaksumus	1 377	133	179	1 689
Akumuleeritud kulum	-872	-28	0	-900
Jääkmaksumus	505	105	179	789
Ostud ja parendused	0	0	84	84
Amortisatsioonikulu	-138	-46	0	-184
Ümberliigitamised	0	264	-263	1
31.12.2022				
Soetusmaksumus	1 377	397	0	1 774
Akumuleeritud kulum	-1 010	-74	0	-1 084
Jääkmaksumus	367	323	0	690

Täiendav informatsioon

- arvestatud põhivara kulumise kohta - lisades 16, 18.

Lisa 9 Laenukohustised

(tuhandetes eurodes)

	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		6 kuu EURIBOR + 2,89%	EUR	2025
Pikaajalised laenud kokku	1 916	389	1 527				
Muud laenukohustised							
Kapitalirendikohustised	1 535	847	688		6 kuu EURIBOR + 1,3-2,19%	EUR	2023-2026
Muud laenukohustised kokku	1 535	847	688				
Laenukohustised kokku	3 451	1 236	2 215				
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline laen	2 293	377	1 916		6 kuu EURIBOR + 2,89%	EUR	2025
Pikaajalised laenud kokku	2 293	377	1 916				
Muud laenukohustised							
Kapitalirendikohustised	2 368	839	1 529		6 kuu EURIBOR + 1,3-2,19%	EUR	2022-2026
Muud laenukohustised kokku	2 368	839	1 529				
Laenukohustised kokku	4 661	1 216	3 445				

2022. 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 saamas 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)

	31.12.2022	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	
	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	2 324	2 324	
Võlad töövõtjatele	1 419	1 419	
Maksuvõlad	1 359	1 359	5
Muud võlad	112	112	
Saadud ettemaksed	8 006	8 006	
Kokku võlad ja ettemaksed	13 220	13 220	

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

Lisa 11 Eraldised

(tuhandetes eurodes)

	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 müüdü 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. Garantiireservi 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 ülejäärmisest aastast tehtavate kulude eraldisi.

Täiendav informatsioon lisas 16.

Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad (tuhandetes eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	0	3 514
Kokku tingimuslikud kohustised	0	3 514

Potentsiaalne tulumaksudkohustus:

Seoses varasemate tegevustega kaasnenud maksuvaradega ei kaasneks Kodumaja AS-ile seisuga 31.12.2022 ning 31.12.2021 tulumaksudulu, 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 16,6 MEUR ja 17,1 MEUR.

Kontserni kohustiste tagamiseks on seisuga 31.12.22 Swedbank AS kasuks seatud järgmised pandid:

1. Tähtajalised hoiused, millega tagatakse garantiisid kuni 17,1 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 tütarvõtja Kodumajatehase AS vastu.

Täiendav informatsioon lisas 9.

Kontsernil on seisuga 31.12.2022 Swedbank AS poolt klientide kasuks välja antud:

- ettemakseid tagavaid garantiisid summas 8,9 MEUR (31.12.2021.a 16,9 MEUR), sh hüpoteegi ja kommertsant tagatisele 8,9 MEUR (31.12.2021.a 8,2 MEUR) ning tähtajaliste hoiuste tagatisele 0 MEUR (31.12.2021.a 8,7 MEUR);
- ehitusjärgsete tööde teostusgarantiisid hüpoteegi ja kommertsant tagatisele summas 3,0 MEUR (31.12.2021.a 3,9 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)

	31.12.2022	31.12.2021
Aktsiakapital	9 998	9 998
Aktsiate arv (tk)	99 982 954	99 982 954
Aktsiate nimiväärtus	0.10	0.10

Lisa 14 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	221	71
Rootsi	3 030	4 635
Soome	10 544	8 311
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	13 795	13 017
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike		
Norra	29 697	29 656
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku	29 697	29 656
Kokku müügitulu	43 492	42 673
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Müügitulu ehitustegevusest	43 271	42 602
Materjalide müük	31	44
Muude teenuste müük	21	0
Kinnistute müük	169	27
Kokku müügitulu	43 492	42 673

Lisa 15 Muud äritulud

(tuhandetes eurodes)

	2022	2021
Kasum valuutakursi muutustest	122	0
Eelmiste perioodide tegevuskuludesse kantud tulu	382	0
Muud	5	14
Kokku muud äritulud	509	14

Real "Eelmiste perioodide tegevuskuludesse kantud tulu" on eelmistel aastal ebatõenäoliselt laekuvate nõuete all kajastatud nõuete laekumised 2022. aastal.

Lisa 16 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(tuhandetes eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Tooraine ja materjal	18 803	18 110	
Energia	396	297	
Alltöövõtutööd	10 395	4 691	
Üür ja rent	1 519	1 388	20
Lähetuskulud	2 251	1 073	
Tööjõukulud	12 030	11 208	19
Amortisatsioonikulu	538	298	7,8
Garantiitööde eraldiste moodustamine	2 785	1 237	11
Muud	2 183	1 436	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	50 900	39 738	

Alltöövõtu kulude oluline kasv on tingitud nii sisendhindade kasvust kui ka asjaolust, et mitmed kliendid sattusid raskustesse ehitusplatside ettevalmistamisega mis tingis ehituse platsitööde kuhjumise, mille tõttu tekkis ehituse platsitööde võimsuste defitsiit ning vajadus kaasata olulisel määral ja suhteliselt kalleid ehituse alltöövõtjaid.

Lisa 17 Turustuskulud

(tuhandetes eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Tööjõukulud	534	555	19
Muud	127	127	
Kokku turustuskulud	661	682	

Lisa 18 Üldhalduskulud

(tuhandetes eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Üür ja rent	155	91	20
Tööjõukulud	845	1 120	19
Amortisatsioonikulu	180	178	7,8
Muud	396	439	
Kokku üldhalduskulud	1 576	1 828	

Lisa 19 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Palgakulu	9 472	8 827	
Sotsiaalmaksud	3 237	3 089	
Puhkusereservi kulu	1 311	1 302	
Töövõimetushüvitised	114	95	
Kokku tööjõukulud	14 134	13 313	16,17,18
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	395	377	
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:			
Töölepingu alusel töötav isik	395	377	

Tööjõukulude vahe mainitud lisadega (16,17,18) tuleneb sellest, et garantiitöötajate tööjõukulud kaetakse garantiireservist.

Lisa 20 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksud	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	3 266	105	3 161	26	3
Kokku antud laenud	0	3 266	105	3 161	26	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 161	0	426	2 735	97	3
Kokku antud laenud	3 161	0	426	2 735	97	

MÜÜDUD	2022		2021	
	Teenused		Teenused	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		10		10
Kokku müüdid		10		10

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 674	1 491
Kokku ostetud	1 674	1 491

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused	2022	2021
Arvestatud tasu	337	353

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 16, 18

Lisa 21 Konsolideerimata bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Varad		
Käibevarad		
Raha	9 391	13 680
Nõuded ja ettemaksud	5 990	14 591
Varud	2 194	1 628
Kokku käibevarad	17 575	29 899
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	148	148
Nõuded ja ettemaksud	2 299	2 732
Materiaalsed põhivarad	873	982
Immateriaalsed põhivarad	258	193
Kokku põhivarad	3 578	4 055
Kokku varad	21 153	33 954
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	456	460
Võlad ja ettemaksud	8 873	13 002
Eraldised	2 592	2 145
Kokku lühiajalised kohustised	11 921	15 607
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	1 547	2 004
Eraldised	1 797	1 657
Kokku pikaajalised kohustised	3 344	3 661
Kokku kohustised	15 265	19 268
Omakapital		
Aktsiakapital nimiväärtuses	9 998	9 998
Kohustuslik reservkapital	1 000	1 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 747	6 457
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-8 857	-2 769
Kokku omakapital	5 888	14 686
Kokku kohustised ja omakapital	21 153	33 954

Lisa 22 Konsolideerimata kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2022	2021
Müügitulu	44 019	41 529
Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-51 312	-39 080
Brutokasum (-kahjum)	-7 293	2 449
Turustuskulud	-601	-730
Üldhalduskulud	-1 013	-1 096
Muud äritulud	118	318
Muud ärikulud	-15	-337
Kokku ärikasum (-kahjum)	-8 804	604
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	0	-3 374
Intressitulud	118	24
Intressikulud	-68	-25
Muud finantstulud ja -kulud	-103	2
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-8 857	-2 769
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-8 857	-2 769

Lisa 23 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2022	2021
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-8 804	604
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	130	116
Muud korrigeerimised	587	3 784
Kokku korrigeerimised	717	3 900
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2 473	-4 724
Varude muutus	-566	-456
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-4 022	5 610
Muud rahavood äritegevusest	7 101	-1 542
Kokku rahavood äritegevusest	-3 101	3 392
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-136	-1 284
Laekunud tütarettevõtjate müügist	0	854
Antud laenude tagasimaksud	426	105
Laekunud intressid	118	25
Kokku rahavood investeerimistegevusest	408	-300
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	2 258
Saadud laenude tagasimaksud	-378	-141
Arvelduskrediidi saldo muutus	-964	0
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksud	-82	-84
Makstud intressid	-69	-25
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 493	2 008
Kokku rahavood	-4 186	5 100
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	13 680	8 580
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-4 186	5 100
Valuutakursside muutuste mõju	-103	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	9 391	13 680

Lisa 24 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

				Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	9 998	1 000	6 457	17 455
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-2 769	-2 769
31.12.2021	9 998	1 000	3 688	14 686
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-148
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				896
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2021				15 434
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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.03.2023

Kodumaja AS (registrikood: 11386770) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LEMBIT LUMP	Juhatuse liige	31.03.2023

Aruande üldkoosoleku kinnitamise staatus

Üldkoosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kodumaja AS aktsionäridele

Arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglasele Kodumaja AS ja selle tütarettevõtete (koos Kontserni) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- konsolideeritud bilansi seisuga 31. detsember 2022;
- konsolideeritud kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud 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 „Auditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

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

Sõltumatus

Oleme Kontsernist sõltumatu kooskõlas Rahvusvahelise Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksiga (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatus 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 vandeauditori 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 auditortegevuse seaduses sätestatud protseduurid. Nimetatud protseduuride hulka kuulub kontrollid, 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 auditi 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 auditi aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviitud 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 läbiviitud 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 auditiprotseduuri 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, väärsitistite tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamus 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 märkimisväärselt kahtlust Kontserni jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma auditi aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerime oma arvamus. Meie järeldused tuginevad auditi 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 arvamus 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

31. märts 2023
Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

Kodumaja AS (registrikood: 11386770) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANNO HERMANSON	Vandeaudiitor	31.03.2023
RANDO RAND	Vandeaudiitor	31.03.2023

Kahjumi katmise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 514
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-9 274
Kokku	-5 760

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	43270733	98.30%	Jah

Sidevahendid

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