

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Kodumaja AS

registrikood: 11386770

tänavanimi, maja number: Puidu tn 2

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthumber: 50411

telefon: +372 7385999

faks: +372 7385990

e-posti aadress: info@kodumaja.ee

veebilehe aadress: www.kodumaja.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	8
Konsolideeritud bilanss	8
Konsolideeritud kasumiaruanne	9
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	10
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	11
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	12
Raamatupidamise aastaaruande lisad	13
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	13
Lisa 2 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	18
Lisa 3 Raha	19
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	20
Lisa 5 Varud	21
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	21
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	22
Lisa 8 Immateriaalsed põhivarad	23
Lisa 9 Kapitalirent	23
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	24
Lisa 11 Eraldised	25
Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad	26
Lisa 13 Aktsiakapital	26
Lisa 14 Müügitulu	27
Lisa 15 Muud äritulud	27
Lisa 16 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	28
Lisa 17 Turustuskulud	28
Lisa 18 Üldhalduskulud	28
Lisa 19 Tööjõukulud	29
Lisa 20 Seotud osapooled	29
Lisa 21 Konsolideerimata bilanss	30
Lisa 22 Konsolideerimata kasumiaruanne	31
Lisa 23 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	32
Lisa 24 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	33
Lisa 25 COVID-19 pandeemia mõju	34
Aruande allkirjad	35
Vandeaudiitori aruanne	36

TEGEVUSARUANNE

1. Sissejuhatus

Kodumaja kontsern on ekspordile orienteeritud ja rahvusvaheliselt tegutsevate ettevõtete grupp, kes on pühendunud ühise põhitegevuse, puitkarkassehitiste projekteerimine ja ehitamine tehases toodetud elementidest, elluviimisele.

Kodumaja AS on eraettevõtte, mis tegutseb **Kodumaja kontserni juhtiva ettevõtte**na alates 2007. aastast.

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

Samuti pakub Kodumaja AS teenuseid kontserni ettevõtetele valdkondades, mida ei ole otstarbekas välja arendada iga ettevõtte juures eraldi. Kodumaja AS põhitegevuseks on müük ja turundus ning alates 2020 a. ka projektide, ehituse ja garantiiteeninduse juhtimine.

Kodumaja kontserni kuuluvad: Kodumaja AS ning tema tütarettevõtted:

- Kodumaja Projekteerimise OÜ (100%) (tootearenduse- ja projekteerimisteenuseid ning ehitusalast nõustamist osutav ettevõtte),
- KM Element OÜ (100%) (ehitiste elementide tootmisettevõtte),
- Kodumajatehase AS (100%) (projektijuhtimise, ehituse ja garantiiteeninduse ettevõtte),
- Kodumaja Kinnisvaraarenduse OÜ (100%),
- KM Nederland B.V (100%) (müügieettevõtte Hollandis),
- KM Sverige AB (100%) (müügieettevõtte Rootsis).

Kodumaja ettevõtted on iseseisvad juriidilised isikud, kes vastutavad täielikult nende poolt sõlmitud lepingute ja võetud kohustuste täitmise eest.

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

2. Kodumaja kontserni olulised näitajad

Olulised näitajad

Näitaja ¹	2016	2017	2018	2019	2020
Müügitulu (MEUR)	65,658	62,271	57,936	72,346	43,053
Müügitulu muutus	16,3%	-5,2%	-7,0%	24,9%	-40,5%
Brutokasumi määr	17,0%	12,8%	10,0%	-3,8%	4,9%
Koondkasum (MEUR)	7,595	4,983	3,012	-4,289	1,050
<i>sh. emaettevõtte aktsionäride osa</i>	7,595	4,985	3,021	-4,289	1,050
Koondkasumi kasv	38,9%	-34,4%	-39,5%	-242,2%	100,0%
Puhasrentaablus	11,6%	8,0%	5,2%	-5,9%	2,4%
Käibevarad (MEUR)	38,226	32,547	44,44	33,113	24,229
Lühiajalised kohustused (MEUR)	19,813	17,314	28,557	21,781	14,715
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,89	1,89	1,68	1,54	1,57
Puhas käibekapital (MEUR)	17,390	16,642	15,557	13,607	10,423
Varade tulukus (ROA)	14,9%	9,6%	5,4%	-8,0%	2,7%
Omakapitali tulukus (ROE)	26,5%	16,4%	9,9%	-16,2%	5,7%
Koondkasum/-kahjum aktsia kohta (EPS) (EUR)	0,076	0,050	0,030	-0,043	0,011

2020 majandusaasta on koroonapandeemia ja sellest tuleneva kohanemisprogrammi ning 2019 a. keerulise majandusaasta järelmõjude nägu.

Majandusaasta lõpuks saavutatud tulemused on nõrgemad kui eesmärgid aastasse sisenedes, küll aga järginud ja mõneti ületanud prognoose, mille Kodumaja kontsern koroonapandeemia puhkedes tegi.

Arvestades:

- majandusaasta eesmäärke;
- koroonapandeemiat, sellest tulenevaid eriolukordasid ja piiranguid turgudel ning klientide ebakindlust kõigest sellest tulenevalt;
- turgudel valitsenud võimalusi,

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 (lähitules emaettevõtte aktsionäride osast kontserni koondkasumis)

hindab Kodumaja AS juhatus aastat 2020 keskpäraste hulka kuuluvaks.

Kodumaja AS ja tema tütarettevõtete üldist arengut on jätkatud vastavalt aktsionäridega ja nõukoguga kooskõlastatule.

Kodumaja AS tütarettevõtete majandustulemustega saab tutvuda nende ettevõtete 2020. aasta majandusaasta aruannetest.

3. Olulised sündmused ja arengud

Kodumaja kontserni 2020. aasta tulemusi on mõjutanud mitmed sündmused ja arengud, mis omavad mõju ka Kodumaja kontserni ettevõtete toimetulekule aastal 2021 ning edaspidi.

3.1. Müügitulu ning arengud turgudel

Kodumaja kontserni 2020. aasta müügitulu oli madalam kui 2019 a., jäädes ka allapoole majandusaastaks eesmärgistatust. Suurima negatiivse mõjuga oli mõistagi koroonapandeemia, mis:

- sundis riike kehtestama eriolukordasid;
- sundis riike kehtestama üleriigilisi ja piirkondlikke piiranguid;
- tekitas klientides ebakindlust, millel oli omakorda mõju klientide ostuotsustele, projektidel kus müügilepingute sõlmimine oli kokku lepitud, lepingud ise aga veel sõlmimata. Arendusprojektide käivitamise otsused või arendusprojektide käivitamine lükati olukorra selgimiseni edasi, seega ka müügilepingute sõlmimine.

Majandusaasta müügitulule avaldasid mõju ka:

- müügilepingutes pigem odavama hinnatasemega toodang;
- kohatine väga tugev surve müügihinna tasemele, tulenevalt Kodumaja kontsernile ebasoodsast EUR vs NOK/SEK valuutakursist;
- üks keskmisest suurema mahuga Norra projekt, kus klient ei suutnud aasta esimesel poolel oma müügilepingujärgseid kohustusi tähtaegselt täita, mõjutades seeläbi negatiivselt kontserni 2020 a. müügitulu. Aasta teisel poolel õnnestus müügilepingu täitmisega siiski jätkata.

Aastal 2020 oli Kodumaja kontserni ettevõtete domineerivaks turuks Norra, osakaaluga müügitulust 65,2 %. Heameelt valmistas areng Soome turul, mille osakaal kontserni 2020 a. müügitulust oli 22,6%. Rootsi turu osakaaluks kujunes 11,3%. Kodumaja kontsern tegutseb eesmärgiga lisaks eelkirjeldatud turgudele jätkata juba ka varasemalt kogetud turgudel ning siseneda uutele turgudele.

Sellel erakordsel aastal jäi turul silma klientide kasvav soov muuta varem hästi toiminud makse- ja maksete garanteerimise tingimusi ning konkurentide „saada projekt mis iganes tingimustel endale“ tegutsemise kasv. Leiame, et see võib lühiperspektiivis töötada, kuid ei pruugi olla pikemas perspektiivis jätkusuutlik.

Kasvav trend turgudel - kliendid otsivad eeskujuliku teenindusega, kogemustega ja mahtu ning kiiret ehitusperioodi pakkuvaid tegijaid. Seda kõike pakub Kodumaja kontsern.

Kasvav trend turgudel - administreerimise mahu suurenemine ning suuresti tulenevalt rahvusvaluutade (Norra NOK ja Rootsi SEK) nõrkusest väga tugev surve müügihinnale ja seeläbi ka otsekuludele. Ka siinkohal tuleb trendiga hakkamasaamisel appi Kodumaja kontserni poolt pakutav kogemus, maht ja kiire ehitusperiood.

Võrdluses majandusaasta eesmärkidega ei saa saavutatud müügituluga rahule jääda. Siiski järgisime prognoosi, mille Kodumaja kontsern märtsis, koroonapandeemia puhkedes, tegi.

3.2. Kahjum pöördus kasumiks

2019 majandusaasta kahjum pöördus 2020 a. kasumiks.

Nii nagu ka müügituluga oli 2020 majandusaasta kasumieesmärk kõrgem kui aasta lõpuks saavutatud tulemus. Siiski oli tulemus parem kui prognoos, mille Kodumaja kontsern märtsis, koroonapandeemia puhkedes, tegi.

Ka kasumlikkusele avaldasid negatiivset mõju samad mõjurid mis müügitulule, lisaks ulatusid 2019 a. keerulise majandusaasta järelmõjud ka 2020 majandusaastasse.

Kasumlikkusele avaldasid enim positiivset mõju:

- Kodumaja kontserni kiire kohanemine tekkinud keeruliste olukordadega;
- Väga hea koostöö rõhuva enamikuga klientidest, kes reageerisid eriolukordadele ja piirangutele proaktiivselt ja asjakohaselt, vähendades seeläbi mõju müügilepingute täitmisele minimaalseks. Koostöös klientidega leidsime lahendused tööde jätkamiseks ehitusplatsidel;
- Kulutõhus töö otsekuludega.

Kokkuvõtteks - võrdluses majandusaasta eesmärkidega ei saa saavutatud kasumiga rahule jääda. Küll aga pakub rahulolu kasumiprognoozi ületamine, prognoosi, mille Kodumaja kontsern märtsis, koroonapandeemia puhkedes, tegi.

3.3. Muud olulised sündmused

- 1) Aastat 2020 jäävad meenutama ülemaailmsed ja piirkondlikud erakorralised sündmused, mis mõjusid nii eraldivõetuna kui ka kombineeritult ja mõjutasid seeläbi ka Kodumaja kontserni (koroonapandeemia ning sellega kaasnevad eriolukorrad ja piirangud, volatiilne ja aeg-ajalt ehmatav nafta hinna muutus ja börsilangus, EUR vs NOK/SEK ebasoodne valuutakurss Kodumaja kontserni ettevõtete jaoks).
- 2) Tulenevalt olukorrast turgudel ja koroonapandeemiast käivitas Kodumaja kontsern kohanemisprogrammi ja viis selle edukalt ellu, mh. olime sunnitud ajutiselt peatama töö ühes tehastest.
- 3) Pöörasime väga suurt tähelepanu viiruse leviku tõkestamisele ja nakatumise riski minimeerimisele nii kontoris, tootmistes kui ka koostöös klientidega ehitusplatsidel.
- 4) Kodumaja kontserni ettevõtted jätkasid suuremahulisi investeeringuid põhivarasse kaasaegseks, efektiivseks ja säästlikuks tootmiseks. Sellest tulenevalt alustab 2021 a. tööd elementide tootmise moodne automaat- ja robotliin kombineerituna automaatse saeliiniga.
- 5) Kodumaja kontsern viis läbi restruktureerimise, eesmärgiga kindlustada Kodumaja kontserni areng ja edu tulevikus, optimeerida juhtimist ja töökorraldust ning vähendada administratiivset koormust, muuta struktuur loogilisemaks. Restruktureerimise tulemusena alustas Kodumaja AS müügilepingute sõlmimist klientidega ning keskendub edaspidi põhitegevuses lisaks turundusele ja müügile ka projektijuhtimisele, ehitusele ja garantiiteeninduse juhtimisele. Kodumajatehase AS keskendub garantiitööde pakkumisele.
- 6) Potentsiaalsete tellimuste portfelli maht oli 2020 a. jooksul kõikuv, nii nagu oli muutlik ka majandusaasta. Enamuse portfelist moodustavad Norra, Rootsi, Soome ja Hollandi turu projektid. Elavnemine Hollandi turul on Kodumaja jaoks oodatud arengutrend. Müügi toetamiseks on Kodumaja kontsern sõlminud ka esinduslepingu kohalike ettevõtjatega.

- 7) Puitkarkassil, kui kergest ja keskkonnasõbralikust materjalist, tehases toodetud elementidest ehitamine on muutunud Kodumaja turgudel järjest populaarsemaks. Seda trendi toetab ka asjaolu, et sellise ehitusviisi sõltuvus hooajast on minimaalne.
- 8) Kodumaja on defineerinud olulise prioriteedina pühenduda senisest põhjalikumalt tüüpiliste eluruumide tootearendusele ja sellistest eluruumidest ehitamisele, mis on erakordselt suure potentsiaaliga ja kasvav turg. Selline prioriteet kehtib jätkuvalt.
- 9) Kodumaja kontsern jätkas olulisel määral panustamist töö- ja infokorralduse ning projekteerimise digitaliseerimisse (sh. BIM keskkond, mudelprojekteerimine ja muud kaasaegsed IT lahendused).
- 10) Kodumaja kontserni kuuluv ettevõtte jätkas põhjalikku tööd leidmaks lahendusi vaidlustele 2019 a. projektidel, mis põhjustasid ettevõttele suuri lisakulusid ja majanduslikku kahju. Ettevõtte võttis ette otsustavaid samme, mille positiivset mõju loodame näha 2021 a.
- 11) Kodumaja pöörab tähelepanu keskkonnasäästlikule toimimisele, mistõttu on Kodumaja kontserni ettevõtted investeerinud päikesejaama, koostootmisjaama ja kaasaegsetesse tootmistingimustesse.
- 12) Aastal 2020 tunnustati Kodumaja kontserni Tartu LV poolt korraldatud konkursil „Parim ettevõtja 2019“ tiitliga „Enim töökohti loonud ettevõtja“.
- 13) Aastal 2020 võitis Kodumaja kontserni ettevõtte rahvusvahelisel puitmajavõistlusel “Aasta Tehasemaja 2020” parima korterelamu tiitli.

4. Kokkuvõtte

Kodumaja kontserni 2020. aasta majandustulemustest annab detailsema ülevaate Kodumaja AS 2020.a. konsolideeritud majandusaasta aruanne tervikuna. Kommentaarid Kodumaja kontserni majandusnäitajatele, hetkeseisule ja planeeritavatele arengule annab aktsionäridele Kodumaja AS juhatus aktsionäride korralisel üldkoosolekul.

Aktsionäride korralisel üldkoosolekul tutvustatakse aktsionäridele ka 2021. aasta eesmäärke ning kommenteeritakse Kodumaja kontserni planeeritavat arengut, sh. investeeringud eelseisvatel aastatel.

Kodumaja kontserni ettevõtete positiivse arengutrendi huvides on oluline **Kodumaja AS kontserni juhatuse, nõukogu ja aktsionäride kokkulepe Kodumaja kontserni pikaajalisest arengust.**

Kodumaja kontserni ettevõtete senised arengud ja suundumused strateegilistel turgudel lubavad pidada Kodumaja visiooniga kavandatud arengut ja püstitatud eesmärkide saavutamist pingelisteks, kuid realistlikeks.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	12 432	18 979	3
Nõuded ja ettemaksed	10 486	11 229	4,6
Varud	1 310	2 903	5
Kokku käibevarad	24 228	33 111	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	2 455	0	4
Materiaalsed põhivarad	5 036	12 862	7
Immateriaalsed põhivarad	677	814	8
Kokku põhivarad	8 168	13 676	
Kokku varad	32 396	46 787	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	762	273	9
Võlad ja ettemaksed	11 542	17 205	10
Eraldised	2 411	4 302	11
Kokku lühiajalised kohustised	14 715	21 780	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 250	919	9
Võlad ja ettemaksed	0	3	10
Eraldised	1 228	1 270	11
Kokku pikaajalised kohustised	3 478	2 192	
Kokku kohustised	18 193	23 972	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktiikapital nimiväärtuses	9 998	9 998	13
Kohustuslik reservkapital	1 000	1 000	
Realiseerimata kursivahed	-51	-52	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 206	16 157	13
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 050	-4 288	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	14 203	22 815	
Kokku omakapital	14 203	22 815	
Kokku kohustised ja omakapital	32 396	46 787	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	43 053	72 346	14
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-40 962	-75 105	16
Brutokasum (-kahjum)	2 091	-2 759	
Turustuskulud	-514	-781	17
Üldhalduskulud	-1 419	-1 875	18
Muud äritulud	1 013	195	15
Muud ärikulud	-70	-49	
Ärikasum (kahjum)	1 101	-5 269	
Intressitulud	2	0	
Intressikulud	-37	-11	
Muud finantstulud ja -kulud	0	998	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 066	-4 282	
Tulumaks	-16	-6	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 050	-4 288	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	1 050	-4 288	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 101	-5 269	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	861	1 037	7,8
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-1	8	
Muud korrigeerimised	-1 935	1 809	
Kokku korrigeerimised	-1 075	2 854	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	3 012	-2 755	4
Varude muutus	1 593	2 458	5
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-5 889	-8 970	10
Muud rahavood äritegevusest	-4 833	5 467	
Kokku rahavood äritegevusest	-6 091	-6 215	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-2 726	-618	7,8
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	11	0	
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	415	
Laekunud tütarettevõtjate müügist	2 564	1 281	2
Laekunud intressid	2	2	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-149	1 080	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	177	0	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-432	-111	9
Makstud intressid	-37	-11	9
Makstud dividendid	0	-2 193	
Makstud ettevõtte tulumaks	-16	-6	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-308	-2 321	
Kokku rahavood	-6 548	-7 456	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	18 979	26 436	3
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-6 548	-7 456	
Valuutakursside muutuste mõju	1	-1	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	12 432	18 979	3

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 050	-4 288
Muu koondkasum (-kahjum):		
Realiseerimata kursivahed	1	-1
Kokku muu koondkasum (-kahjum)	1	-1
Aruandeaasta koondkasum (-kahjum)	1 051	-4 289

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital					Kokku
					Vähemusosalus	
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Realiseerimata kursivahed	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2018	9 998	1 000	-51	18 950	278	30 175
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-4 288	0	-4 288
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-2 193	0	-2 193
Muud muutused omakapitalis	0	0	-1	-600	-278	-879
31.12.2019	9 998	1 000	-52	11 869	0	22 815
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 050	0	1 050
Muud muutused omakapitalis	0	0	1	-9 663	0	-9 662
31.12.2020	9 998	1 000	-51	3 256	0	14 203

Täpsem informatsioon aktsiikapitali 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 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 2.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud 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.

2020.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 hinnatakse ümber aasta kaalutud keskmise kursi alusel.

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 nüüdisväärtuseni (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 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 valuutakursside 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 ematettevõtjal on kontroll. Tütarettevõtjat loetakse ematettevõtja kontrolli all olevaks, kui ematettevõtja 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.

Ematettevõtja 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 laenuhõlmed, 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.

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 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	3-5 aastat
Firmaväärtus	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 amortiseerimispõhimõtetest.

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 maksmisele kuulavas summas.

Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest (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 suurst 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.

Sihtfinantseerimine

Sihtfinantseerimine kajastatakse tuluna siis, kui sihtfinantseerimine muutub sissenõutavaks ning sihtfinantseerimisega seotud võimalikud tingimused on täidetud. Saadud sihtfinantseerimine, mille puhul tuluna kajastamise tingimused ei ole täidetud, kajastatakse

bilansis kohustusena. Sihtfinantseerimine võetakse arvele saadud või saadava vara õiglasel väärtuses. Tulu sihtfinantseerimisest kajastatakse kasumiaruandes „Muu äritulu“ kirjel.

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

Nende projektide ja jätkuprojektide osas, mille kestus kokku sihtriigis ületab 183 kalendripäeva, on Kodumajatehase AS ja KM Element OÜ residendid, st neil on seal registreeritud püsivad tegevuskohad. Seetõttu eksisteerib ettevõtte tulumaksukohustis ülalnimetatud välisriikides. Ettevõtte tulumaksumäär 2020. aastal oli Norras 22%, Rootsis 21,4%, Soomes 20%.

Residentprojektidel 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 KM Element OÜ 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 ilmneseid aruandekuupäeva, 31. detsember 2019, 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 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(tuhandetes eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
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	elamute- ja mitteeluhoonete ehitus	100	100
0014.86.196	KM Nederland B.V.	Holland	turundus ja müük	100	100

Kontsern müüs 2019 aastal tütarettevõtte Kevestom OÜ, mille osas oli kontsernil 31.12.19 seisuga nõue summas 3,418 MEUR, millest summa 2,564 MEUR laekus 2020 aastal.

Täiendav informatsioon lisas 21.

Lisa 3 Raha

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Arveldusarved	10 545	14 659
Tähtajalised deposiidid	1 887	4 320
Kokku raha	12 432	18 979

Tähtajalistele hoiustele seisuga 31.12.2020, tähtajaga kuni 18.03.2021, oli kontsernis kokku paigutatud 1,887 MEUR, mis olid seatud kontserni ettevõtja Kodumajatehase AS poolt klientidele antud akreditiividele ehituslepingute alusel laekunud ettemaksete tagatisteks.

Tähtajaliste hoiuselepingute intressimäär oli majandusaastal 0,01% (2019. aastal 0,01%).

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	2 274	2 274	0	
Ostjatelt laekumata arved	4 082	4 082	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-1 808	-1 808	0	16
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	534	534	0	6
Muud nõuded	2 567	112	2 455	
Ettemaksed	95	95	0	
Pikaajalistest teenustöödest saadaolevad summad	1 913	1 913	0	
Tähtajalised hoiused	5 558	5 558	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	12 941	10 486	2 455	

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	3 034	3 034	0	
Ostjatelt laekumata arved	4 738	4 738	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-1 704	-1 704	0	16
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 597	1 597	0	6
Muud nõuded	3 564	3 564	0	
Ettemaksed	106	106	0	
Pikaajalistest teenustöödest saadaolevad summad	2 202	2 202	0	
Tähtajalised hoiused	726	726	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	11 229	11 229	0	

Nõuete ja ettemaksete koosseisus on kajastatud tähtajalised hoiused, mille tähtaeg on pikem kui 3 kuud peale bilansipäeva, st hilisem kui 31.03.2021. Tähtajaliste hoiuste intressimäär oli 2020. ja 2019. aastal 0,01%

Seisuga 31.12.2020 on kontsernil paigutatud nimetatud hoiustele 5,558 MEUR (31.12.2019 vastavalt 0,726 MEUR), mis on deponeeritud pangale kontserni ettevõtja Kodumaja AS poolt klientidele antud akreditiivide alusel laekunud ettemaksude tagatiseks. Klientidele antud akreditiivide aegumistähtaeg jääb vahemikku 04.06.2021 - 01.11.2021.

Pikaajalise nõudena on näidatud Kodumaja AS poolt öde-ettevõttele Kodumaja KV Haldus OÜ ehitatava tootmishoone ehitusega seotud nõuded.

Lisa 5 Varud

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tooraine ja materjal	1 159	2 480
Ettemaksed varude eest	12	122
Krundid	139	301
Kokku varud	1 310	2 903

Ladudes on alla hinnatud tooraine ja materjal ligi 5 tuhEUR väärtuses, millele viimase aasta jooksul projektipõhist kasutust pole olnud ja ka tulevastes projektides ei ole ette näha nende kasutamist. 2020. aastal varasemate perioodide varude allahindlusi tühistatud ei ole.

Aruandekuupäeva seisuga on kontsernis varudes kajastatud müügis olev kinnistu.

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	0	3	0
Käibemaks	8	792	24	2 097
Üksikisiku tulumaks	0	301	0	616
Erisoodustuse tulumaks	0	2	0	3
Sotsiaalmaks	0	449	0	817
Kohustuslik kogumispension	0	24	0	43
Töötuskindlustusmaksed	0	32	0	59
Ettemaksukonto jääk	526		1 570	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	534	1 600	1 597	3 635

Täiendav informatsioon lisale 10.

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(tuhandetes eurodes)

	Maa	Ehitised				Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
			Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed				
31.12.2019									
Soetusmaksumus	1 104	17 313	1 158	216	1 457	2 831	344	1 805	23 397
Akumuleeritud kulum	0	-8 165	-743	-169	-1 237	-2 149	-220		-10 534
Jääkmaksumus	1 104	9 148	415	47	220	682	124	1 805	12 863
Ostud ja parendused	0	25	40	4	11	55	0	2 488	2 568
Amortisatsioonikulu	0	-488	-115	-23	-51	-189	-19	0	-696
Müügid (jääkmaksumuses)	0	0	-35	-2	0	-37	0	0	-37
Ümberliigitamised	0	641	-114	0	157	43	0	-684	0
Ümberliigitamised ettemaksetest	0	0	43	0	0	43	0	-43	0
Ümberliigitamised lõpetamata projektidest	0	641	0	0	0	0	0	-641	0
Muud ümberliigitamised	0	0	-157	0	157	0	0	0	0
Muud muutused	-1 104	-8 558	0	1	0	1	-1	0	-9 662
31.12.2020									
Soetusmaksumus	0	780	549	214	1 625	2 388	343	3 609	7 120
Akumuleeritud kulum	0	-12	-358	-187	-1 288	-1 833	-239	0	-2 084
Jääkmaksumus	0	768	191	27	337	555	104	3 609	5 036

Kontserni ettevõtte KM Element OÜ soetab kapitalirenditingimustel seinaelementide tootmisliini ja saeliini, mis võetakse kasutusele 2021. aastal. Lõpetamata projektid ja ettemaksed real on kajastatud soetatava põhivaraga seotud ettemaks tarnijale ja liisinguga finantseeritav maksumus kogusummas 3,284 MEUR.

Täiendav informatsioon

- arvestatud põhivara kulumi kohta - lisades 16,17,18;
- Kapitalirendi kohta - lisas 9.

Lisa 8 Immateriaalsed põhivarad

(tuhandetes eurodes)

			Kokku
	Firmaväärtus	Arvutitarkvara	
31.12.2019			
Soetusmaksumus	1 377	355	1 732
Akumuleeritud kulum	-596	-321	-917
Jääkmaksumus	781	34	815
Ostud ja parendused	0	27	27
Amortisatsioonikulu	-138	-27	-165
31.12.2020			
Soetusmaksumus	1 377	383	1 760
Akumuleeritud kulum	-734	-349	-1 083
Jääkmaksumus	643	34	677

Täiendav informatsioon

- arvestatud põhivara kulumi kohta - lisades 16, 17, 18.

Lisa 9 Kapitalirent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Kapitalirendikohustised	2 834	741	2 093	1,3-2,19	EUR	2021-2025
Kapitalirendikohustised kokku	2 834	741	2 093			
	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Kapitalirendikohustised	1 192	273	919	1,3-1,99	EUR	2021-2024
Kapitalirendikohustised kokku	1 192	273	919			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2020	31.12.2019
Masinad ja seadmed	361	213
Kokku	361	213

2020. aastal sõlmiti kontsernis 2 kapitalirendirendilepingut üks uue kaubiku soetamiseks summas 33 tuhEUR ning teine saeliini soetamiseks summas 269 tuhEUR. Lisaks jätkusid väljamaksed tootjale 2019. aastal sõlmitud seinaelementide tootmisliini liisinglepingust, mille kogumaksumuseks on 3 255 tuhEUR ning mis võetakse kasutusele 2021. aastal. Lepingus toodud tingimuste kohase ja tähtaegse täitmise korral ning liisingu osamaksete ja intressi täielikul tasumisel on liisinguvõtjal pärast lepingu tähtaja lõppemist liisingueseme väljaostu eesõigus.

Täiendav informatsioon leitav lisas 7.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	2 629	2 629	0	
Võlad töövõtjatele	1 102	1 102	0	
Maksuvõlad	1 600	1 600	0	6
Muud võlad	115	115	0	
Saadud ettemaksed	6 096	6 096	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	11 542	11 542	0	

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	6 022	6 022	0	
Võlad töövõtjatele	1 904	1 904	0	
Maksuvõlad	3 635	3 635	0	6
Muud võlad	296	293	3	
Muud viitvõlad	296	293	3	
Saadud ettemaksed	5 351	5 351	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	17 208	17 205	3	

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)

	31.12.2019	Moodustamine/ korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2020
Eraldis garantiitöödeks	2 047	1 339	-1 037	2 349
Eraldis lõppenud projektide tegemata tööde katteks	2 785	1 216	-3 463	538
Muud eraldised	740	397	-385	752
Kokku eraldised	5 572	2 952	-4 885	3 639
Sealhulgas:				
Lühiajalised	4 302	2 952	-4 843	2 411
Garantiieraldis	777	1 339	-995	1 121
Muud eraldised	3 525	1 613	-3 848	1 290
Pikaajalised	1 270	0	-42	1 228
Garantiieraldis	1 270	0	-42	1 228
Muud eraldised				
	31.12.2018	Moodustamine/ korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2019
Eraldis garantiitöödeks	2 658	880	-1 491	2 047
Eraldis lõppenud projektide tegemata tööde katteks	138	3 791	-1 144	2 785
Muud eraldised	968	21	-249	740
Kokku eraldised	3 764	4 692	-2 884	5 572
Sealhulgas:				
Lühiajalised	2 227	4 959	-2 884	4 302
Garantiieraldis	1 225	1 043	-1 491	777
Muud eraldised	1 002	3 916	-1 393	3 525
Pikaajalised	1 537	-267	0	1 270
Garantiieraldis	1 433	-163	0	1 270
Muud eraldised	104	-104	0	0

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 tüarettevõtjad 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 KM kontserni müügikattest ja kasumiboonuste puhul protsendina kontserni tegelikust kasumist.

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

Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	3 256	13 389
Kokku tingimuslikud kohustised	3 256	13 389

Potentsiaalne tulumaksukohustus:

Seoses varasema tegevusega on Kodumaja ASil õigus maksta maksuvabalt dividende summas 15,5 MEUR.

Tagatiseks seatud varad:

Swedbank AS-iga on sõlmitud kaks lepingut pangagarantiide väljastamiseks kolmandatele osapooltele limiidiga 15,2 MEUR ja 17,1 MEUR.

Kontserni kohustiste tagamiseks on seisuga 31.12.20 Swedbank AS kasuks seatud järgmised pandid:

1. Tähtajalised hoiused, millega tagatakse garantiisid kuni 17,1 MEUR ulatuses;
 2. Notariaalne kommertsipant vallasvarale 3,8 MEUR ulatuses;
 3. Ühishüpoteek summas 19,2 MEUR (tagatiseks on kinnistud - maad koos kontori- ja tootmishoonetega Tartus).
- Ühishüpoteek tagab Swedbank AS nõudeid kontserni tütarettevõtja Kodumajatehase AS ja emaettevõtja Kodumaja AS vastu.

Kontsernil on seisuga 31.12.2020 Swedbank AS poolt klientide kasuks välja antud:

- ettemakseid tagavaid garantiisid summas 13,8 MEUR (31.12.2019.a 10,6 MEUR), sh hüpoteegi ja kommertsipandi tagatise 6,4 MEUR (31.12.2019.a 5,6 MEUR) ning tähtajaliste hoiuste tagatise 7,4 MEUR (31.12.2019.a 5 MEUR);
- ehitusjärgsete tööde teostusgarantiisid hüpoteegi ja kommertsipandi tagatise summas 3,3 MEUR (31.12.2019.a 3,3 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.

Kohtuvaidlused:

Kontserni ettevõtte, Kodumajatehase AS, on käimas kohtuvaidlus, milles nõutakse 2019. aastal ettevõttele kahju toonud hooldekodu tellijalt võlgnevuse tasumist ning kompensatsiooni, klient on vastu esitanud oma nõuded ning juhtumit käsitleb kohus 2021. või 2022. aastal. Juhtkonna hinnangul ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata tingimusliku vara ja kohustuse võimalikku suurust. Täpsema ülevaate annab Kodumajatehase AS majandusaasta aruanne.

Lisa 13 Aktsiakapital

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Aktsiakapital	9 998	9 998
Aktsiate arv (tk)	99 982 954	99 982 954
Aktsiate nimiväärtus	0.10	0.10

2020. aastal kontserni restruktureerimise käigus toimus Kodumaja AS jagunemine eraldumise teel, mille tulemusena loodi uus ettevõtte Kodumaja KV haldus OÜ, kellele anti üle ligi 10 MEUR väärtuses põhivara. Loodud ettevõtte ei kuulu Kodumaja kontserni ning Kodumaja KV Haldus OÜ põhifunktsiooniks on varasemalt Kodumaja AS-ile kuulunud kinnisvara haldamine ning üürimine Kodumaja kontserni ettevõtetele.

Lisa 14 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	379	1 382
Rootsi	4 860	14 067
Soome	9 728	2 953
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	14 967	18 402
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike		
Norra	28 086	53 944
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku	28 086	53 944
Kokku müügitulu	43 053	72 346
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Müügitulu ehitustegevusest	42 658	70 961
Materjalide müük	44	60
Korterite, mitteeluruumide müük	0	820
Kinnistute müük	330	485
Muude teenuste müük	21	20
Kokku müügitulu	43 053	72 346

Lisa 15 Muud äritulud

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019
Kasum materiaalsete põhivarade müügist	2	0
Tulu sihtfinantseerimisest	832	0
Kasum valuutakursi muutustest	174	83
Muud	5	112
Kokku muud äritulud	1 013	195

Tulenevalt COVID-19 üleilmsest levikust tingitud ajutistest raskustest toetas Eesti Töötukassa ettevõtjaid töötasu maksmisel. Kodumaja kontserni tegevuskulude katteks on arvestatud 832 tuhEUR. Sihtfinantseerimisega kaasnenud tingimuslikke kohustiste täitmise periood on aruandeaastal lõppenud ning saadud summad ei kuulu tagastamisele.

Lisa 16 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Tooraine ja materjal	17 007	29 118	
Energia	197	259	
Alltöövõtutööd	6 550	18 545	
Lähetuskulud	1 776	3 216	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	1 718	4
Tööjõukulud	12 093	15 669	19
Amortisatsioonikulu	671	840	7,8
Garantiitööde eraldiste moodustamine	1 147	1 593	
Tulevaste perioodide kulude eraldiste moodustamine	0	2 631	
Muud	1 521	1 516	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	40 962	75 105	

Lisa 17 Turustuskulud

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Lähetuskulud	8	35	
Tööjõukulud	417	598	19
Amortisatsioonikulu	0	2	7,8
Muud	89	146	
Kokku turustuskulud	514	781	

Lisa 18 Üldhalduskulud

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Üür ja rent	11	0	
Mitmesugused bürookulud	49	117	
Tööjõukulud	866	1 150	19
Amortisatsioonikulu	190	196	7,8
Muud	303	412	
Kokku üldhalduskulud	1 419	1 875	

Lisa 19 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Palgakulu	9 542	12 202	
Sotsiaalmaksud	3 053	4 110	
Puhkusereservi kulu	1 194	1 648	
Töövõimetushüvitised	110	98	
Kokku tööjõukulud	13 899	18 058	16,17,18
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	449	554	
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:			
Töölepingu alusel töötav isik	449	554	

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

Lisa 20 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	198	0	0

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	169	0	0	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	397	563

Seotud osapoolena on kajastatud Kodumaja kontserni kohustused õde-ettevõtte Kodumaja KV Haldus OÜ vastu. Kodumaja kontserni ettevõtteid rendivad äripindasid Kodumaja KV Haldus OÜ-lt.

Lisa 21 Konsolideerimata bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Varad		
Käibevarad		
Raha	8 580	5 409
Nõuded ja ettemaksed	8 514	7 573
Varud	1 171	2 527
Kokku käibevarad	18 265	15 509
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	3 522	3 522
Nõuded ja ettemaksed	2 466	0
Kinnisvarainvesteeringud	0	6 482
Materiaalsed põhivarad	1 198	6 225
Immateriaalsed põhivarad	3	8
Kokku põhivarad	7 189	16 237
Kokku varad	25 454	31 746
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	105	99
Võlad ja ettemaksed	7 573	3 262
Eraldised	6	42
Kokku lühiajalised kohustised	7 684	3 403
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	303	245
Võlad ja ettemaksed	0	3
Eraldised	12	0
Kokku pikaajalised kohustised	315	248
Kokku kohustised	7 999	3 651
Omakapital		
Aktsiakapital nimiväärtuses	9 998	9 998
Kohustuslik reservkapital	1 000	1 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 157	16 700
Aruandeaasta kasum (kahjum)	300	397
Kokku omakapital	17 455	28 095
Kokku kohustised ja omakapital	25 454	31 746

Lisa 22 Konsolideerimata kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019
Müügitulu	19 936	31 005
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-18 386	-29 464
Brutokasum (-kahjum)	1 550	1 541
Turustuskulud	-561	-1 106
Üldhalduskulud	-833	-1 044
Muud äritulud	155	0
Muud ärikulud	-3	-18
Kokku ärikasum (-kahjum)	308	-627
Muud finantstulud ja -kulud	-8	1 025
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	300	398
Aruandeaasta kasum (kahjum)	300	398

Lisa 23 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	308	-627
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	653	845
Muud korrigeerimised	-35	-36
Kokku korrigeerimised	618	809
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2 053	5 091
Varude muutus	1 356	-118
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	4 110	870
Muud rahavood äritegevusest	-5 558	0
Kokku rahavood äritegevusest	2 887	6 025
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-2 527	-214
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivarade müügist	169	4
Laekunud tütarettevõtjate müügist	2 564	1 281
Antud laenud	0	-56
Antud laenude tagasimaksed	0	56
Laekunud dividendid	0	39
Kokku rahavood investeerimistegevusest	206	1 110
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	177	0
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-91	-88
Makstud intressid	-8	-9
Makstud dividendid	0	-2 193
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	78	-2 290
Kokku rahavood	3 171	4 845
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5 409	564
Raha ja raha ekvivalentide muutus	3 171	4 845
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	8 580	5 409

Lisa 24 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

				Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2018	9 998	1 000	18 894	29 892
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	396	396
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-2 193	-2 193
31.12.2019	9 998	1 000	17 097	28 095
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-3 521
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				578
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2019				25 152
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	300	300
Muud muutused omakapitalis	0	0	-10 940	-10 940
31.12.2020	9 998	1 000	6 457	17 455
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-3 521
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				1 173
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2020				15 107

Lisa 25 COVID-19 pandeemia mõju

2020. aasta alguses üle kogu maailma levinud koroonaviirus (SARS-CoV-2) põhjustas probleeme kontserni majandustegevusele.

2020 aprillis algama pidanud suuremahuline Norra projekt lükati kuudeks edasi tulenevalt viiruse levikust ja selle tõkestamiseks ettevõtetud piirangutest Norras. Ehitusplatsidele jõudvate projektide mehitamine oli raskendatud tulenevalt Norra ja Soome riiklikest ja siseriiklikest piirangutest. Kliendid muutusid uute müügilepingute sõlmimisel ettevaatlikuks ning lepingute sõlmimised lükkusid edasi või jäeti ära, tänu maailmas valitsevale ebakindlale olukorrale.

Kontsern reageeris koroonapandeemiale kiirelt ja kohaselt, täpsustades 2020 a. eesmärgid ning käivitades kohanemisprogrammi. Majandustegevuse jätkuvuseks tuli langetada raskeid otsuseid. Töömahu olulise vähenemise tõttu tuli sulgeda alates maikuust Betooni tänava tootmishoone. Kogu kontserni peale kokku vähenes töötajate arv 2020.aastal u 30%. Lisaks personali kärbetele tuli kärpida ajutiselt ka allesjäänud töötajate töömahtusid ja ka tasusid ca 30%. Töötasude maksmisel kasutas Kodumaja kontsern Töötukassa abi perioodil aprill-juuni 2020 summas 832 tuhEUR. Kontserni käive langes 2020. aastal 40% võrrelduna 2019. aastaga.

Olulist mõju ehitusplatsi töödele avaldasid sihtriikide poolt seatud piirangud koroonaviiruse leviku tõkestamiseks, mis omakorda tingis tööliste pikemaajalise platsil viibimise. Sellest tingituna jääb oluliselt väiksema mahu juures 2020. aasta lähetuse päevarahade kulu samale tasemele kui 2019. aastal, kuid mõju lähetuskuludele üldiselt kompenseerib piirangute tõttu vähenenud töötajate reisimise kulu ning vähenenud platsitöötajate arv.

Koroonaviiruse leviku tõkestamiseks kehtestatud piirangute mõjud ulatuvad ka 2021. aastasse.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.03.2021

Kodumaja AS (registrikood: 11386770) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRUS LEPPIK	Juhatuse liige	31.03.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kodumaja AS-i aktsionäridele

Arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Kodumaja AS-i ja selle tütarettevõtete (koos Kontserni) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2020 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 2020;
- konsolideeritud kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud koondkasumiaruannet 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 Rahvusvaheliste Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide 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 vandeauditori aruannet).

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

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi konsolideeritud raamatupidamise aruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

Juhtkonna 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 petteusest 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 liikvideerida 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 petteusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori 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 petteusest 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 petteusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduuriid vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Petteusest 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 raamatupidamislise 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 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
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

31. märts 2021
Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

Kodumaja AS (registrikood: 11386770) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANNO HERMANSON	Vandeaudiitor	31.03.2021
RANDO RAND	Vandeaudiitor	31.03.2021

Kahjumi katmise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 206
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 050
Kokku	3 256

Kahjumi katmise otsus

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 206
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 050
Kokku	3 256

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	19936000	100.00%	Jah

Sidevahendid

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