

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Kodumaja AS

registrikood: 11386770

tänavanimi, maja number: Puidu tn 2

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

TEGEVUSARUANNE

1. Sissejuhatus

Kodumaja AS on eraettevõtte, mis tegutseb **Kodumaja kontserni juhtiva valdusettevõttena** 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 koostamist ning järelevalve teostamist nendest kinnipidamise üle.

Samuti pakub Kodumaja AS teenuseid kontserni ettevõtetele valdkondades, mida ei ole otstarbekas välja arendada iga ettevõtte juures eraldi.

Kodumaja kontserni kuuluvad: **Kodumaja AS** (valdusettevõtte) ning **tema tütarettevõtted**:

- KM Element OÜ (100%) (majatehas ehk elementide tootmine tehastes),
- Kodumajatehase AS (100%) (projektijuhtimise, ehituse ja garantiiteeninduse ettevõtte),
- Kodumaja Projekteerimise OÜ (100%) (konstruktiivse ja eriosade projekteerimine, ehitusalane nõustamine),
- Kodumaja Kinnisvaraarenduse OÜ (100%),
- KM Nederland B.V (100%) (turundus ja müük),
- KM Sverige AB (100%).

KM Element OÜ spetsialiseerus 2019 a. järk-järgult tootmisele ning Kodumajatehase AS projektijuhtimisele, ehitusele ja garantiiteenindusele. Kodumaja kontsern otsustas keskenduda põhitegevusele – puitkarkassehitiste projekteerimine ja ehitamine tehases toodetud elementidest.

Kodumaja AS müüs 2019 a. Kevestom OÜ osaluse.

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

2. Kodumaja kontserni olulised näitajad

Olulised näitajad

Näitaja¹	2015	2016	2017	2018	2019
Müügitulu (MEUR)	56,445	65,658	62,271	57,936	72,346
Müügitulu muutus	8,1%	16,3%	-5,2%	-7,0%	24,9%
Brutokasumi määr	16,3%	17,0%	12,8%	10,0%	-3,8%
Koondkasum (MEUR)	5,468	7,595	4,983	3,012	-4,289
<i>sh. emaettevõtte aktsionäride osa</i>	<i>5,468</i>	<i>7,595</i>	<i>4,985</i>	<i>3,021</i>	<i>-4,289</i>
Koondkasumi kasv	-32,4%	38,9%	-34,4%	-39,5%	-242,4%
Puhasrentaabilus	9,7%	11,6%	8,0%	5,2%	-5,9%
Käibevarad (MEUR)	35,561	38,226	32,547	44,44	33,113
Lühiajalised kohustused (MEUR)	19,193	19,813	17,314	28,557	21,781
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	2,03	1,89	1,89	1,68	1,54
Puhas käibekapital (MEUR)	17,266	17,390	16,642	15,557	13,607
Varade tulukus (ROA)	11,6%	14,9%	9,6%	5,4%	-8,0%
Omakapitali tulukus (ROE)	20,1%	26,5%	16,4%	9,9%	-16,2%
Koondkasum/-kahjum aktsia kohta (EPS) (EUR)	0,055	0,076 ²	0,050	0,030	-0,043

Arvestades:

- turgudel valitsevat olukorda
- tööjõuturul valitsevat olukorda ning
- Kodumaja ettevõtete 2019. aasta majandustulemusi mõjutanud olulisi sündmusi ja arenguid, mida on käsitletud järgnevides peatükkides,

hindab Kodumaja AS juhatuse aastat 2019 pigem alla keskpäraste hulka kuuluvaks.

Kodumaja AS ja tema tütarettevõtete üldist arengut on vastavalt aktsionäridega kooskõlastatud Kodumaja visioonile jätkatud ka 2019. aastal.

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
- Puhasrentaabilus (%) = 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)

Kodumaja AS tütarettevõtete majandustulemustega saab tutvuda nende ettevõtete 2019. aasta majandusaasta aruannetest.

3. Olulised sündmused ja arengud

Kodumaja kontserni 2019. aasta tulemusi on mõjutanud mitmed sündmused ja arengud, mis omavad mõju ka Kodumaja kontserni ettevõtete toimetulekule aastal 2020 ning edaspidi.

3.1. Rekordiline müügitulu ning arengud turgudel

Kodumaja kontserni 2019. aasta müügitulu oli rekordiline, varasemat parimat tulemust ületasime 10%. Müügituluga võib rahule jääda.

Olulise panuse müügitulusse andsid mitmekülgsed projektid, arhitektuurselt atraktiivsed korruselamud, aga ka mitmed hooldekodud ja hotellid Kodumaja põhilistel turgudel Norras ja Rootsis.

Turud on käitunud elamuehitusturul veidi erinevalt. Norra on jätkanud tõusu, Rootsi pigem stabiilne ja Soome kerges langustrendis. Kasvav trend on, et kliendid otsivad kogemustega, mahtu ja kiiret ehitusperioodi pakkuvaid tegijaid. Seda kõike Kodumaja kontsern pakub.

Kasvav trend turgudel on ka administreerimise mahu suurenemine ning suuresti tulenevalt rahvusvaluutade (Norra NOK ja Rootsi SEK) nõrkusest väga tugev hinnasurve. Ka siinkohal tuleb trendiga hakkamasaamisel appi Kodumaja kontserni kogemus ja maht.

Aastal 2019 oli Kodumaja kontserni ettevõtete domineerivaks turuks Norra, osakaaluga müügitulust 74,6 %. Heameel on tõdeda et sihipärane töö teiste turgude suunal annab tulemusi. Rootsi osakaaluks kujunes 19,4% ning Soome ja Eesti kokku 6%. Soome turu osakaal jätkab kasvu. Kodumaja vaatab ka uute turgude poole.

3.2. Kahjum

Kui 2019 müügituluga võib rahule jääda, siis varasemate aastate kasum pöördus kahjumiks.

Kõige suuremat negatiivset mõju kontserni 2019 a. kasumlikkusele avaldasid kaks hooldekodu projekti Skandinaavias. Mõlemat iseloomustasid samad peamised mõjurid – klient jäi väga suurel määral hiljaks oma lepinguliste kohustuste täitmisega, mis põhjustasid tootmise ettevalmistuse puudulikkust ja ajagraafikus püsimist. See omakorda tingis olukorra kus tärned ehitusplatsile viibisid, ehitusplatsile läks poolleiolev toodang, mis omakorda põhjustas suuri lisakulusid ja majanduslikku kahju. Vaidlused klientidega on nimetatud projektidel käimas.

Lisaks eelkirjeldatule avaldas 2019 a. majandustulemustele negatiivset mõju NOK ja SEK nõrgenenud kurss EUR suhtes.

3.3. Muud olulised sündmused

- 1) Potentsiaalsete tellimuste portfelli maht on olnud 2019 a. jooksul stabiilne. Enamuse portfelist moodustavad Norra, Rootsi ja Soome turu projektid. Elavnemine Soome turul on Kodumaja jaoks oodatud arengutrend. 2019 aasta jooksul sõlmitud müügilepingutes tõusis Soome turu lepingute osakaal märkimisväärselt.
- 2) 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.

- 3) Kodumaja on defineerinud olulise prioriteedina pühenduda senisest põhjalikumalt hooldust vajavatele vanuritele mõeldud eluruumidega seonduvale tootearendusele ja selliste eluruumide ehitamisele, mis on Euroopas selgelt eristuv, erakordselt suure potentsiaaliga ja kasvav turg. Selline prioriteet kehtib jätkuvalt.
- 4) 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.
- 5) Konkurentsivõime tugevdamiseks ja tootmisvõimekuse kasvatamiseks käivitas Kodumaja kontsern 2019. aastal mahuka investeerimisprojekti. Investeerimisprojekt sisaldab automatiseeritud seinaelementide tootmist ning saeliine puit- ja plaatmaterjali ettevalmistuseks. Investeerimisprojekti finantseerimiseks on sõlmitud kapitalirendi leping pangaga. Tootmisliinide käivitamine on planeeritud aastasse 2021.
- 6) Viimaste aastate jooksul on jätkuvalt tunda Eesti turul tööjõu nappust mida välisriikide renditööjõuga leevendada, olulist survet tööjõukulude kasvule ja see surve jätkub ka aastal 2020. Seega on töö- ja juhtimiskorralduse efektiivsuse, personali oskuste, kogemuste ja motivatsiooni, materjalide kasutamise, tootearenduse ning töö ja toodangu kvaliteedi parendamine jätkuvalt kriitilise tähtsusega Kodumaja kontserni ettevõtete konkurentsivõime ja kasumlikkuse tagamisel.
- 7) Aastal 2019 võitis Kodumaja rahvusvahelisel puitmajavõistlusel “Aasta Tehasemaja 2019” prima korterelamu tiitli.
- 8) Kodumaja pöörab tähelepanu keskkonnasäästlikule toimimisele, mistõttu investeerisime päikesejaama ühes meie majatehases.

4. Kokkuvõte

Kodumaja kontserni 2019. aasta majandustulemustest annab detailsema ülevaate Kodumaja AS 2019.a. konsolideeritud majandusaasta aruanne tervikuna. Kommentaarid Kodumaja kontserni majandusnäitajatele ja planeeritavatest trendidest ning Kodumaja kontserni edasisest arengust annab aktsionäridele Kodumaja AS juhatus aktsionäride korralisel üldkoosolekul.

Aktsionäride korralisel üldkoosolekul tutvustatakse aktsionäridele ka 2020. aasta eesmärgid ning kommenteeritakse Kodumaja kontserni planeeritavat arengut, sh. aktsionäridega kokkulepitud investeringud eelseisvatel aastatel.

Hoidmaks Kodumaja kontserni ettevõtete jätkuvat positiivset arengutrendi, on oluline **Kodumaja kontserni juhtmeeskonna ja aktsionäride kokkulepe Kodumaja kontserni** pikaajalise arengu seisukohast lähtudes. Kodumaja kontserni juhtmeeskonna poolt välja pakutud ja aktsionäride poolt kooskõlastatud Kodumaja visioon on seni sellise kokkuleppe rolli täitnud ning selline traditsioon võiks jätkuda ka edaspidi.

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

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	18 979 678	26 436 637	3
Nõuded ja ettemaksed	11 229 909	12 641 707	4
Varud	2 903 022	5 361 391	5
Kokku käibevarad	33 112 609	44 439 735	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	0	2 879 610	7
Materiaalsed põhivarad	12 862 860	12 390 578	8
Immateriaalsed põhivarad	814 934	967 972	9
Kokku põhivarad	13 677 794	16 238 160	
Kokku varad	46 790 403	60 677 895	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	273 099	139 753	10
Võlad ja ettemaksed	17 205 388	26 189 999	11
Eraldised	4 302 569	2 226 994	12
Kokku lühiajalised kohustised	21 781 056	28 556 746	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	919 820	403 538	10
Võlad ja ettemaksed	3 541	4 714	11
Eraldised	1 270 791	1 536 887	12
Kokku pikaajalised kohustised	2 194 152	1 945 139	
Kokku kohustised	23 975 208	30 501 885	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktiikapital nimiväärtuses	9 998 295	9 998 295	14
Kohustuslik reservkapital	999 830	999 830	
Realiseerimata kursivahed	-52 081	-51 716	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	16 157 566	15 928 909	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 288 415	3 022 005	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	22 815 195	29 897 323	
Vähemusosalus	0	278 687	
Kokku omakapital	22 815 195	30 176 010	
Kokku kohustised ja omakapital	46 790 403	60 677 895	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	72 346 494	57 936 088	15
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-75 105 055	-52 156 624	16
Brutokasum (-kahjum)	-2 758 561	5 779 464	
Turustuskulud	-780 657	-733 528	17
Üldhalduskulud	-1 875 552	-1 792 453	18
Muud äritulud	617 715	208 777	
Muud ärikulud	-471 790	-308 644	
Äri kasum (kahjum)	-5 268 845	3 153 616	
Intressikulud	-11 487	-13 917	
Muud finantstulud ja -kulud	998 217	2 461	2
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-4 282 115	3 142 160	
Tulumaks	-6 300	-129 666	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 288 415	3 012 494	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	-4 288 415	3 022 005	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	0	-9 511	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-5 268 845	3 153 616	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	1 037 709	1 051 270	8,9
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	8 002	-3 179	
Muud korrigeerimised	1 664 436	-1 707 289	
Kokku korrigeerimised	2 710 147	-659 198	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-2 755 634	-622 329	4
Varude muutus	2 458 368	-899 013	5
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-8 825 915	11 751 232	11
Muud rahavood äritegevusest	5 467 779	-761 254	
Kokku rahavood äritegevusest	-6 214 100	11 963 054	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-618 310	-151 500	8,9
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	0	13 900	
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	415 000	0	7
Laekunud tütarettevõtjate müügist	1 280 989	0	2
Laekunud intressid	2 669	1 976	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1 080 348	-135 624	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-111 843	-97 159	10
Makstud intressid	-11 487	-12 637	
Makstud dividendid	-2 193 212	-3 371 840	
Makstud ettevõtte tulumaks	-6 300	-129 666	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 322 842	-3 611 302	
Kokku rahavood	-7 456 594	8 216 128	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	26 436 637	18 221 291	3
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-7 456 594	8 216 128	
Valuutakursside muutuste mõju	-365	-782	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	18 979 678	26 436 637	3

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 288 415	3 012 494
Muu koondkasum (-kahjum):		
Realiseerimata kursivahed	-365	-798
Kokku muu koondkasum (-kahjum)	-365	-798
Aruandeaasta koondkasum (-kahjum)	-4 288 780	3 011 696
sh emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa koondkasumist (-kahjumist)	-4 288 780	3 021 207
sh vähemusosaluse osa koondkasumist (-kahjumist)	0	-9 511

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				Vähemusosalus	
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Realiseerimata kursivahed	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2017	9 998 295	999 830	-50 918	19 300 749	288 198	30 536 154
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-798	3 022 005	-9 511	3 011 696
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-3 371 840	0	-3 371 840
31.12.2018	9 998 295	999 830	-51 716	18 950 914	278 687	30 176 010
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-365	-4 288 415	0	-4 288 780
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-2 193 212	0	-2 193 212
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	-600 136	-278 687	-878 823
31.12.2019	9 998 295	999 830	-52 081	11 869 151	0	22 815 195

Täiendav informatsioon aktsiakapitali kohta on esitatud lisas 14.

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 järgnevatel arvestuspõhimõtetes.

Konsolideeritud aruandes kajastuvad Kodumaja AS (edaspidi: emaettevõtja) ning tema tütarettevõtjate (koos edaspidi nimetatud: kontsern) finantsnäitajad. Informatsioon tütarettevõtjate kohta on toodud lisa 2.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Ühtlustamaks rahavoogudes informatsiooni avaldamise viisi kontserni kõigis ettevõtetes korrigeeritakse 2018. aasta rahavoogude aruannet. Alates 2019. aastast korrigeeritakse ärikasumit eraldiste muutustega, mida 2018. aastal näidati real Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus.

Lisarea nimetus	31.12.2018	Muutus	31.12.2018
Rahavood äritegevusest, Muud korrigeerimised	0	-1 707 289	-1 707 289
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	10 043 944	1 707 289	11 751 233

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.

2019. 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 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 tuletisinstrumentid);
- 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 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 emaettevõtjal on kontroll. Tütarettevõtjat loetakse emaettevõtja kontrolli all olevaks, kui emaettevõtja omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat.

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

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

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

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, tehtud ettemaksed teenuste eest ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh laenuhõuded, 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 õiglases väärtuses, arvestades järgmistel perioodidel intressitulu sisemise intressimäär 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 tähtjalisi deposiite, mis vabanevad akreditiivi lõppemisel hiljem kui 3 kuud peale aruandekuupäeva.

Lühiajaliste finantsvarade (tähtjalised 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 korterite ja kruntide) soetusmaksumuse kulusse kandmisel lähtutakse individuaalmaksumuse meetodist.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud maad, mille kontsern on soetanud väärtuse tõusu eesmärgil ja millega seoses ei ole toimunud arendustegevust.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi (nt notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Maa, mis on arvel kinnisvarainvesteeringuna, soetusmaksumust ei amortiseerita.

Pärast arendustegevuse alustamist liigitatakse kinnisvarainvesteering ümber varudesse. Sellest hetkest alates kajastatakse arendusprojekti raames tehtavad objekti väärtust tõstvad kulutused varude maksumuses.

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 kulus.

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 bilansipäeval 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 müügiikulutused 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	6-8 aastat
Arvutitarkvara	3-5 aastat
Firmaväärtus	10 aastat

Maa on piiramatult kasutuseaga materiaalne põhivara. Maad ei amortiseerita.

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

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 algelt arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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

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

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteistkümnelt 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 suurust 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 bilansipäevaks 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 meedist, kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust 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 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 14.

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 2019. aastal oli Norras 22%, Rootsis 22%, Soomes 20% (2018. aastal oli ettevõtte tulumaksumäär Norras 23%).

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. Kui A1 ei taotleta, tasutakse sotsiaalmaks sihtkohariigi maksuametile.

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 ilmnesisid bilansi kuupäeva, 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

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
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
10850515	Kevestom OÜ	Eesti	kinnisvara arendus ja müük	80	0
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

2019. aastal on võõrandatud 80% osalus tütarettevõttes Kevestom OÜ-st müügihinnaga 4,7 miljonit eurot, mis hõlmas ettevõttele kuuluvaid varasid ja kohustusi. Tehingu tulemus kajastub koondkasumiaruandes real Muud finantstulud ja -kulud.

Lisa 3 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Arveldusarved	14 659 497	14 323 158
Tähtajalised deposiidid	4 320 181	12 113 479
Kokku raha	18 979 678	26 436 637

Tähtajalistele hoiustele seisuga 31.12.2019, tähtajaga kuni 13.03.2020, oli kontsernis kokku paigutatud 4 320 181 eurot, mis olid seatud kontserni ettevõtja Kodumajatehase AS poolt klientidele antud akreditiividele ehituslepingute alusel laekunud ettemaksete tagatisteks.

Tähtajaliste hoiuselepingute intressimäär oli majandusaastal 0,01% (2018. aastal 0,01%).
Hoiustelt teenis kontsern intressitulu 2019. aastal 2 669 eurot (2018. aastal 2 445 eurot).

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	3 033 372	3 033 372	
Ostjatelt laekumata arved	4 737 620	4 737 620	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-1 704 248	-1 704 248	16
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 596 786	1 596 786	6
Muud nõuded	3 564 188	3 564 188	
Ettemaksed	106 844	106 844	
Pikaajalistest teenustöödest saadaolevad summad	2 202 719	2 202 719	11
Tähtajalised hoiused	726 000	726 000	
Kokku nõuded ja ettemaksed	11 229 909	11 229 909	

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	3 667 308	3 667 308	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	430 405	430 405	6
Muud nõuded	21 695	21 695	
Ettemaksed	172 101	172 101	
Pikaajalistest teenustöödest saadaolevad summad	2 273 144	2 273 144	11
Tähtajalised hoiused	6 077 054	6 077 054	
Kokku nõuded ja ettemaksed	12 641 707	12 641 707	

Nõuete ja ettemaksete koosseisus on kajastatud tähtajalised hoiused, mille tähtaeg on pikem kui 3 kuud peale bilansipäeva, st hilisem kui 31.03.2020.

Seisuga 31.12.2019 on kontsernil paigutatud nimetatud hoiustele 726 000 eurot (31.12.2018 vastavalt 6 077 054 eurot), mis on deponeeritud pangale kontserni ettevõtja Kodumajatehase AS poolt Norra klientidele antud akreditiivide alusel laekunud ettemaksude tagatiseks.

Tähtajaliste hoiuste intressimäär oli 2019. ja 2018. aastal 0,01%

Klientidele antud akreditiivide aegumistähtaeg jääb vahemikku 14.02.2020 - 14.04.2020.

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tooraine ja materjal	2 480 158	2 374 440
Ettemaksed varude eest	122 246	60 375
Krundid, korterid	300 618	2 926 576
Kokku varud	2 903 022	5 361 391

Varude allahindlus ja mahakandmine	2019	2018
Tooraine ja materjal	331	24 200
Krundid, korterid	39 502	13 081
Kokku	39 833	37 281

Ladudes on alla hinnatud tooraine ja materjal, millele viimase aasta jooksul projektipõhist kasutust pole olnud ja ka tulevastes projektides ei ole ette näha nende kasutamist.

Aruandekuupäeva seisuga on kontsernis varudes kajastatud müügis olevad krundid.

2019. aastal liigitati kinnisvarainvesteeringute alt varudesse müügis olevad kinnistud soetusmaksumuses 161 618 eurot.

2018. aastal liigitati kinnisvarainvesteeringute alt varudesse aktiivses arenduses olevad kinnistud soetusmaksumuses 1 445 218 eurot.

2019. ja 2018. aastal varasemate perioodide varude allahindlusi tühistatud ei ole.

2019. aastal müüdi 7 korterit ja 2 krunti. 2018. aastal müüdi 3 korterit ja 5 ridaelamuboksi.

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	2 829	0	2 882	0
Käibemaks	24 455	2 097 259	22 464	1 020 118
Üksikisiku tulumaks	0	615 453	0	499 724
Erisoodustuse tulumaks	0	2 675	0	1 983
Sotsiaalmaks	0	816 610	0	642 745
Kohustuslik kogumispension	0	43 351	0	34 493
Töötuskindlustusmaksed	0	59 369	0	46 397
Ettemaksukonto jääk	1 569 502		405 059	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 596 786	3 634 717	430 405	2 245 460

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Maa	
31.12.2018		
Soetusmaksumus	2 879 610	2 879 610
Jääkmaksumus	2 879 610	2 879 610
Ostud ja parendused	1 320	1 320
Müügid	-174 341	-174 341
Ümberliigitamised	-161 618	-161 618
Muud muutused	-2 544 971	-2 544 971
31.12.2019		
Soetusmaksumus	0	0
Jääkmaksumus	0	0

2019. aastal müüs Kodumaja AS osaluse ettevõttes Kevestom OÜ ning koos sellega ka kinnistu Rae vallas bilansilise väärtusega 2 544 971 eurot, mis on näidatud real Muud muutused.

Kodumaja Kinnisvaraarenduse OÜ müüs kinnisvarainvesteeringuna arvel olnud Sorgsepa kinnistu Tartumaal, Ülenurmel bilansilise väärtusega 174 341 eurot ning liigitas müügi eesmärgil ümber varudeks Paruni kinnistud Tartumaal, Ülenurmel bilansilise väärtusega 161 618 eurot.

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Maa	Ehitised				Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
			Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed				
31.12.2018									
Soetusmaksumus	1 104 158	17 115 205	1 441 055	204 987	1 893 902	3 539 944	369 501	726 251	22 855 059
Akumuleeritud kulum	0	-7 534 095	-849 613	-154 964	-1 676 515	-2 681 092	-249 294	0	-10 464 481
Jääkmaksumus	1 104 158	9 581 110	591 442	50 023	217 387	858 852	120 207	726 251	12 390 578
Ostud ja parendused	0	53 400	26 554	24 401	19 810	70 765	23 703	1 241 245	1 389 113
Amortisatsioonikulu	0	-644 268	-123 540	-27 477	-45 200	-196 217	-18 582	0	-859 067
Ümberliigitamised	0	157 561	0	0	0	0	0	-157 561	0
Muud muutused	0	0	-79 553	-309	28 056	-51 806	-1 833	-4 125	-57 764
31.12.2019									
Soetusmaksumus	1 104 158	17 313 795	1 158 883	216 062	1 457 710	2 832 655	344 287	1 805 810	23 400 705
Akumuleeritud kulum	0	-8 165 992	-743 980	-169 424	-1 237 657	-2 151 061	-220 792		-10 537 845
Jääkmaksumus	1 104 158	9 147 803	414 903	46 638	220 053	681 594	123 495	1 805 810	12 862 860

Kontserni ettevõtte KM Element OÜ soetab kapitalirenditingimustel seinaelementide tootmisliini, mis võetakse kasutusele 2021. aastal. Lõpetamata projektid ja ettemaksed real on kajastatud soetatava põhivaraga seotud ettemaks tarnijale ja liising kogusummas 1 114 690.

Täiendav informatsioon

- arvestatud põhivara kulumi kohta - lisades 16, 17, 18;
- Kapitalirendi kohta - lisas 10.

Lisa 9 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Firmaväärtus	Arvutitarkvara	
31.12.2018			
Soetusmaksumus	1 377 559	334 560	1 712 119
Akumuleeritud kulum	-459 186	-284 961	-744 147
Jääkmaksumus	918 373	49 599	967 972
Ostud ja parendused	0	24 706	24 706
Amortisatsioonikulu	-137 756	-38 736	-176 492
Muud muutused	0	-1 252	-1 252
31.12.2019			
Soetusmaksumus	1 377 559	355 777	1 733 336
Akumuleeritud kulum	-596 942	-321 460	-918 402
Jääkmaksumus	780 617	34 317	814 934

Täiendav informatsioon

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

Lisa 10 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Kapitalirendikohustised	1 192 919	273 099	919 820	1,3-1,99	EUR	2021-2024
Kapitalirendikohustised kokku	1 192 919	273 099	919 820			
	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Kapitalirendikohustised	543 291	139 753	403 538	1,30-1,60%	EUR	2021-2024
Kapitalirendikohustised kokku	543 291	139 753	403 538			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Masinad ja seadmed	213 358	287 638
Kokku	213 358	287 638

2019. aastal sõlmiti kontsernis 2 kapitalirendirendilepingut üks uue bussi soetamiseks summas 20 146 ning teine seinaelementide tootmisliini soetamiseks summas 3 255 657 eurot, millest 774 813 eurot on välja makstud tootjale. 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 8.

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	6 022 115	6 022 115	0	
Võlad töövõtjatele	1 904 226	1 904 226	0	
Maksuvõlad	3 634 717	3 634 717	0	6
Muud võlad	296 369	292 828	3 541	
Muud viitvõlad	296 369	292 828	3 541	
Saadud ettemaksed	5 351 502	5 351 502	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	17 208 929	17 205 388	3 541	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	3 291 398	3 291 398	0	
Võlad töövõtjatele	1 608 653	1 608 653	0	
Maksuvõlad	2 245 460	2 245 460	0	6
Muud võlad	413 960	409 246	4 714	
Muud viitvõlad	413 960	409 246	4 714	
Saadud ettemaksed	18 635 242	18 635 242	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	26 194 713	26 189 999	4 714	

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 12 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2018	Moodustamine/korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2019
Eraldis garantiitöödeks	2 658 055	881 300	-1 490 903	2 048 452
Eraldis lõppenud projektide tegemata tööde katteks	138 010	3 791 990	-1 144 046	2 785 954
Muud eraldised	967 816	20 955	-249 817	738 954
Kokku eraldised	3 763 881	4 694 245	-2 884 766	5 573 360
Sealhulgas:				
Lühiajalised	2 226 995	4 960 340	-2 884 766	4 302 569
Garantiieraldis	1 224 907	1 043 656	-1 490 903	777 660
Muud eraldised	1 002 088	3 916 684	-1 393 863	3 524 909
Pikaajalised	1 536 886	-266 095	0	1 270 791
Garantiieraldis	1 433 147	-162 356	0	1 270 791
Muud eraldised	103 739	-103 739	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. Garantiireservi moodustamise määrade väljatöötamisel on tuginedud eelnevate garantiiprojektide statistikale, lähtudes ehitise tüübist, suuruselt 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 13 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	13 389 584	18 718 204
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	0	232 710
Kokku tingimuslikud kohustised	13 389 584	18 950 914

Potentsiaalne tulumaksukohustus:

Seoses varasema tegevusega on Kodumaja ASil õigus maksta maksuvabalt dividende summas 15 543 055 eurot.

Tagatiseks seatud varad:

Swedbank AS-iga on sõlmitud kaks lepingut pangagarantiide väljastamiseks kolmandatele osapooltele limiidiga 18 200 000 eurot ja 19 500

000 eurot.

Kontserni kohustiste tagamiseks on seisuga 31.12.2019 Swedbank AS kasuks seatud järgmised pandid:

1. Tähtajalised hoiused, millega tagatakse garantiisid kuni 19 500 000 euro ulatuses;
2. Notariaalne kommertspant vallasvarale 3 834 699 euro ulatuses;
3. Ühishüpoteek summas 19 173 495 eurot (tagatiseks on kinnistud - maad koos kontori- ja tootmishoonetega Tartus).

Ühishüpoteek tagab Swedbank AS nõudeid kontserni tütarettevõtjate Kodumajatehase AS, KM Element OÜ ja ja emaettevõtja Kodumaja AS vastu.

Swedbank AS-ile tagatiseks panditud varade bilansiline maksumus:

	31.12.2019	31.12.2018
Maa	1 104 158	1 104 158
Ehitised	9 147 803	9 581 110
Kokku	10 251 961	10 685 268

Kontsernil on seisuga 31.12.2019 Swedbank AS poolt klientide kasuks välja antud:

- ettemakseid tagavaid garantiisid summas 10 603 500 eurot (31.12.2018.a 27 822 446 eurot), sh hüpoteegi ja kommertspandi tagatisel 5 557 319 eurot (31.12.2018.a 9 444 063 eurot) ning tähtajaliste hoiuste tagatisel 5 046 181 eurot (31.12.2018.a 18 378 383 eurot);
- ehitusjärgsete tööde teostusgarantiisid hüpoteegi ja kommertspandi tagatisel summas 3 259 610 eurot (31.12.2017.a 4 808 322 eurot).

Kohtuvaidlused:

Ettevõtte on hooldekodude tellijate vastu esitanud nõudekirju summas 1,7 miljon eurot ning on aruande kuupäeva järgselt lisaks esitamas nõudeid. Kuivõrd kahjude hindamine on veel käimas, siis ei pea ettevõtte täpse nõude summa avalikustamist võimalikuks.

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 14 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Aktsiakapital	9 998 295	9 998 295
Aktsiate arv (tk)	99 982 954	99 982 954
Aktsiate nimiväärtus	0.10	0.10

Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 381 525	1 066 294
Rootsi	14 067 435	6 200 112
Soome	2 953 352	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	18 402 312	7 266 406
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike		
Norra	53 944 182	50 669 682
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku	53 944 182	50 669 682
Kokku müügitulu	72 346 494	57 936 088
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Müügitulu ehitustegevusest	70 960 461	56 761 177
Materjalide müük	60 337	31 661
Korterite, mitteeluruumide müük	820 167	921 795
Kruntide müük	485 000	104 167
Muude teenuste müük	20 529	117 288
Kokku müügitulu	72 346 494	57 936 088

Lisa 16 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Tooraine ja materjal	29 117 969	22 898 168	
Energia	258 926	259 991	
Alltöövõtutööd	18 545 014	10 645 721	
Lähetuskulud	3 216 135	2 074 079	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	1 718 052	183 206	4
Tööjõukulud	15 669 314	13 435 481	19
Amortisatsioonikulu	839 857	816 992	8,9
Garantiitööde eraldiste moodustamine	1 592 948	1 125 400	
Tulevaste perioodide kulude eraldiste moodustamine	2 631 151	45 943	
Muud	1 515 689	671 643	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	75 105 055	52 156 624	

Lisa 17 Turustuskulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Lähetuskulud	34 427	45 264	
Tööjõukulud	597 700	551 674	19
Amortisatsioonikulu	2 133	4 012	8,9
Muud	146 397	132 578	
Kokku turustuskulud	780 657	733 528	

Lisa 18 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	116 689	153 876	
Lähetuskulud	19 196	9 027	
Tööjõukulud	1 149 549	1 069 063	19
Amortisatsioonikulu	196 353	231 174	8,9
Muud	393 765	329 313	
Kokku üldhalduskulud	1 875 552	1 792 453	

Lisa 19 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Palgakulu	12 202 831	10 540 503	
Sotsiaalmaksud	4 110 850	3 553 858	
Puhkusereservi kulu	1 648 161	1 534 179	
Töövõimetushüvitised	98 971	95 689	
Kokku tööjõukulud	18 060 813	15 724 229	16,17,18
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	554	506	
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:			
Töölepingu alusel töötav isik	554	506	

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

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	563 836	572 215

Seotud osapooltega tehinguid ei ole tehtud 2019. ega 2018. aastal.

Lisa 21 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2020. aasta alguses kinnitati uue koroonaviiruse (SARS-CoV-2) olemasolu ja praeguseks on see levinud üle kogu maailma, sealhulgas Eestisse, põhjustades probleeme ettevõtetele ja majandustegevusele. Kontsern käsitleb viirusest tingitud haiguspuhangut (COVID-19) bilansipäevajärgseks mitte korrigeerivaks sündmuseks. Kuna olukord on ebakindel ja kiiresti arenev, ei pea kontsern võimalikuks kvantitatiivse hinnangu andmist haiguspuhangu võimaliku mõju kohta kontsernile.

Koroonaviiruse ülemaailmne levik, viiruse leviku tõkestamiseks seatud riiklikud eriolukorrad ja piirangud ning teadmatuse tuleviku suhtes on hakanud oluliselt häirima Kodumaja kontserni ettevõtete igapäevast tegevust ning mõjutama Kodumaja kontserni ettevõtete majanduslikku toimetulekut.

Seoses kehtestatud ülemaailmsete ja siseriiklike piirangutega, sealhulgas riikliku soovitusena eneseisolatsiooniks prognoosib Kodumaja kontsern käibe langust võrreldes eelmise aasta sama perioodiga. Juba praegu on teada järgmised tagasilöögid:

- Aprillis algama pidanud suuremahuline Norra projekt on kuudeks edasi lükatud tulenevalt viiruse levikust ja selle tõkestamiseks ettevõtetud piirangutest Norras. Sellest tulenevalt jääb tulemata olulisel määral tootmismahu ja käivet.
- Hetkel Soomes ja Norra käimasolevate projektide ehitustööd on häiritud nende riikide poolt seatud liikumiskiirangute tõttu ja ehitusplatse pole võimalik piisava hulga tööjõuga mehitada. See omakorda mõjutab müügilepingute ajagraafikutes püsimist, töö üleandmine-vastuvõtmine lükkub edasi ning seega ka lepingujärgsed maksed klientidelt.
- Aprilli lõpus ja mai alguses Norra ehitusplatsidele jõudvate projektide mehitamine on raskendatud tulenevalt Norra riiklikest ja siseriiklikest piirangutest.
- Kliendid on muutunud uute müügilepingute sõlmimisel ettevaatlikuks ning lepingute sõlmimised lükkuvad edasi või jäävad ära, tänu maailmas valitsevale ebakindlale olukorrale.

Kirjeldatud eriolukorra ajal on võimatu oma töötajatele kokkulepitud mahus tööd anda ning senises mahus töötasu maksmise kohustus on muutunud ettevõtetele väljakannatamatult koormavaks. Seetõttu rakendame Kodumaja kontserni ettevõtetes kohanemisprogrammi saamaks eriolukorraga võimalikult hästi hakkama.

Kodumaja kontsern on kehtestanud kõrvõimalikke meetmeid ja piiranguid selleks, et minimeerida meie töötajate viirusesse nakatumise riski. Sama on teinud ka meie kliendid, mis kõik kokkuvõttes raskendab klientidega koostööd ja selle ülesehitamist ning müügilepinguteni jõudmist.

Nii viiruse mastaapne levik kui ka naftahindade langus on põhjustanud Kodumaja sihtturgude rahvusvaluutade (NOK ja SEK) olulist nõrgenemist EUR suhtes. Ühtäkki on Kodumaja kontserni ettevõtete toodang ja teenus muutunud Norra ja Rootsi turu jaoks mitukümmend % kallimaks, mis omakorda raskendab müügilepinguteni jõudmist.

Viiruse levik on hakanud mõjutama materjalide tarneid, Järjest enam saame teateid materjalide tarnijatelt, kes viidates force majeure olukorrale hoiatavad materjalide tarnete võimalikust viivitusest. Mõneks ajaks on meil varud olemas, aga sarnase olukorra mitmekuulisel jätkumisel võivad hakata tekkima materjalide tarneprobleemid.

Kontserni finantsolukord on kindlatel alustel – omakapitali osakaal on 49% bilansimahust ning kontsernil on piisavad rahalised varud ning kasutamata finantseerimisvõimalused krediitiasutustest vältimaks tõsiseid likviidsusprobleeme. Samal ajal hoiab kontsern tervikuna ning iga kontserni ettevõtte eraldi fookuses kulude juhtimise, sh kärbete tegemise ulatuses, mis on vajalik efektiivsuse säilitamiseks oludes, kus teostatavate tööde maht tõenäoliselt väheneb.

Lisa 22 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Varad		
Käibevarad		
Raha	5 409 019	564 670
Nõuded ja ettemaksed	7 573 144	9 229 127
Varud	2 527 479	2 409 248
Kokku käibevarad	15 509 642	12 203 045
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	3 521 826	7 226 278
Kinnisvarainvesteeringud	6 482 158	6 847 637
Materiaalsed põhivarad	6 224 900	6 502 801
Immateriaalsed põhivarad	8 345	16 513
Kokku põhivarad	16 237 229	20 593 229
Kokku varad	31 746 871	32 796 274
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	99 480	86 480
Võlad ja ettemaksed	3 261 871	2 392 543
Eraldised	41 859	76 501
Kokku lühiajalised kohustised	3 403 210	2 555 524
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	244 565	344 046
Võlad ja ettemaksed	3 541	4 714
Kokku pikaajalised kohustised	248 106	348 760
Kokku kohustised	3 651 316	2 904 284
Omakapital		
Aktsiakapital nimiväärtuses	9 998 295	9 998 295
Kohustuslik reservkapital	999 830	999 830
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	16 700 653	16 539 390
Aruandeaasta kasum (kahjum)	396 777	2 354 475
Kokku omakapital	28 095 555	29 891 990
Kokku kohustised ja omakapital	31 746 871	32 796 274

Lisa 23 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu	31 005 459	28 635 870
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-29 464 440	-24 009 332
Brutokasum (-kahjum)	1 541 019	4 626 538
Turustuskulud	-1 106 883	-554 021
Üldhalduskulud	-1 044 539	-1 117 222
Muud äritulud	19 192	34 411
Muud ärikulud	-37 130	-63 732
Kokku ärikasum (-kahjum)	-628 341	2 925 974
Muud finantstulud ja -kulud	1 025 118	-571 499
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	396 777	2 354 475
Aruandeaasta kasum (kahjum)	396 777	2 354 475

Lisa 24 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2019	2018
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-628 341	2 925 974
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	844 819	834 462
Muud korrigeerimised	984 330	-108 661
Kokku korrigeerimised	1 829 149	725 801
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	4 095 521	-262 286
Varude muutus	-118 232	-510 499
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	845 940	-142 723
Kokku rahavood äritegevusest	6 024 037	2 736 267
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-213 818	-119 659
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	4 371	0
Laekunud tütarettevõtjate müügist	1 280 989	0
Antud laenud	-55 898	-495 187
Antud laenude tagasimaksed	55 999	1 044 728
Laekunud intressid	94	3 826
Laekunud dividendid	38 700	510 956
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1 110 437	944 664
Rahavood finantseerimistegevusest		
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-87 688	-84 206
Makstud intressid	-9 225	-11 519
Makstud dividendid	-2 193 212	-3 371 840
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 290 125	-3 467 565
Kokku rahavood	4 844 349	213 366
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	564 670	351 304
Raha ja raha ekvivalentide muutus	4 844 349	213 366
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5 409 019	564 670

Lisa 25 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2017	9 998 295	999 830	19 911 230	30 909 355
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	2 354 475	2 354 475
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-3 371 840	-3 371 840
31.12.2018	9 998 295	999 830	18 893 865	29 891 990
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-7 226 278
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				7 220 937
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2018				29 886 649
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	396 777	396 777
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-2 193 212	-2 193 212
31.12.2019	9 998 295	999 830	17 097 430	28 095 555
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-3 521 826
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				-1 757 198
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2019				22 816 531

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.04.2020

Kodumaja AS (registrikood: 11386770) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRUS LEPPIK	Juhatuse liige	01.04.2020

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 Kontsern) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2019 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 2019;
- 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 eetikakoodeksiga (IESBA koodeks) ja Eesti Vabariigi audiitoritegevuse seaduses sätestatud eetikanõuetega. Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile ja Eesti Vabariigi audiitoritegevuse seaduse eetikanõuetele.

Muu informatsioon

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

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni 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 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.

Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

- tuvastame ja hindame riske, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduuriid 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, vääresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
 - omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Kontserni sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
 - hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
 - otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärsel kahtlul 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 toimuunud 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

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

1. aprill 2020
Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

Kodumaja AS (registrikood: 11386770) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANNO HERMANSON	Vandeaudiitor	01.04.2020

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	16 157 566
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 288 415
Kokku	11 869 151

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	16 157 566
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 288 415
Kokku	11 869 151

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	31005459	100.00%	Jah

Sidevahendid

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