



KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: Kodumaja AS

registrikood: 11386770

tänava/talu nimi, Ravila 61

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 51014

telefon: +372 7385999

faks: +372 7385990

e-posti aadress: info@kodumaja.ee

veebilehe aadress: www.kodumaja.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	9
Konsolideeritud bilanss	9
Konsolideeritud kasumiaruanne	11
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	12
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	13
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	14
Raamatupidamise aastaaruande lisad	15
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	15
Lisa 2 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	20
Lisa 3 Raha	21
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	22
Lisa 5 Varud	23
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	23
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	24
Lisa 8 Materiaalne põhivara	25
Lisa 9 Immateriaalne põhivara	26
Lisa 10 Kapitalirent	26
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	27
Lisa 12 Võlad töövõtjatele	28
Lisa 13 Eraldised	28
Lisa 14 Tingimuslikud kohustused ja varad	29
Lisa 15 Aktsiakapital	29
Lisa 16 Müügitulu	30
Lisa 17 Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu	30
Lisa 18 Turustuskulud	30
Lisa 19 Üldhalduskulud	31
Lisa 20 Tööjõukulud	31
Lisa 21 Tulumaks	31
Lisa 22 Seotud osapooled	32
Lisa 23 Konsolideerimata bilanss	33
Lisa 24 Konsolideerimata kasumiaruanne	34
Lisa 25 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	35
Lisa 26 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	36
Aruande allkirjad	37
Vandeauditori aruanne	38

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 üldjuhtumist. See hõlmab kontserni ettevõtete visioonide, eesmärkide ja arenguplaanide kooskõlastamist ning järelevalve teostamist nendest kinnipidamise üle. Samuti pakub Kodumaja AS teenuseid kontserni ettevõtetele valdkondades, mida ei ole otstarbekas välja arendada iga ettevõtte juures eraldi.

Kodumaja kontserni kuuluvad: **Kodumaja AS** (valdusettevõtte) ning **selles tütarettevõtted ning muud investeeringud** alljärgnevalt:

- KM Element OÜ (100%) (majatehas ehk ehitamine oma tehases toodetud elementidest), Eesti,
- Kodumajatehase AS (100%) (majatehas ehk ehitamine oma tehases toodetud elementidest) Eesti,
- Kodumaja Projekteerimise OÜ (100%) (konstruktiivne ja eriosade projekteerimine, ehitusalane nõustamine), Eesti,
- KM Sverige AB (100%) (turundus ja müük, ehituse peatöövõtt, projektide juhtimine), Rootsi,
- KM Nederland B.V (100%) (turundus ja müük, ehituse peatöövõtt, projektide juhtimine), Holland,
- Zorgwonen B.V (6,83%) (ehitamine tehases toodetud elementidest - eluruumid hooldust vajavatele vanuritele, <http://www.zorgwonen.com/>), Holland,
- Kodumaja Kinnisvaraarenduse OÜ (100%) (kinnisvaraarendus, turundus ja müük, ehituse peatöövõtt, projektide juhtimine), Eesti,
- Kevestom OÜ (100%), Eesti, hetkel mittetegutsev ettevõtte.

Kodumaja kontserni tuleb pidada EHITUSEGA tegelevaks ettevõtete grupiks. Fakti, et ettevõtete ehitustegevus toimub põhiosas tehase tingimustes, tuleb pidada eelkõige kasutatava ehitustehnoloogia valiku küsimuseks.

Kõik Kodumaja ettevõtted on **iseseisvad juriidilised isikud**, kes kannavad täit vastutust oma tegevuse ning endale võetud kohustuste täitmise ja õiguste realiseerimise eest.

Kodumaja kontserni iseloomustavad:

Missioon:	Luaa kasutajasõbralikku elukeskkonda kvaliteetsete ehitustoodete ja –teenustega.
Äriidee:	Teenida kasumit, tootes ja ehitades nii, et oleks rahuldatud klientide järjest kasvavad nõudmised, soovid ja ootused.
Põhitegevus (mida teostatakse Kodumaja kontserni ettevõtete kaudu):	1. (Puit)karkassehitiste projekteerimine ja ehitamine tehases toodetud elementidest. 2. Kinnisvaraarendus, ehituse peatöövõtt ja projektide juhtimine Kodumaja kontserni toodangu baasil (iseseisvalt reeglina ainult Eestis).
Iseloomulik joon:	Spetsialiseerumine ehitusele tehases toodetud ruum- ja tasaelementidest, pakkudes klientidele põhikonkurentidest suuremat paindlikkust

projektide teostamisel ning klientide soovide ja nõudmiste arvestamisel.

Kodumaja AS, kui kontserni valdusettevõtte, põhitegevuseks on:

- ettevõtete osade ja aktsiate omamine,
- Kodumaja kontserni strateegiline juhtimine, arendamine ning järelevalve teostamine visioonide, strateegiate ja arenguplaanide elluviimisel, juhtimissüsteemide arendamisel ning eesmärkide saavutamisel,
- tootmiseks, ehitustegevuseks ja muuks äritegevuseks sobiva kinnisvara omamine, arendamine ja väljaüürimine,
- teenuste osutamine Kodumaja kontserni ettevõtetele valdkondades, mida ei ole otstarbekas välja arendada iga ettevõtte juurde eraldi.

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

2. Kodumaja kontserni olulised näitajad

2.1. Müügitulu ja kasum

Kodumaja AS konsolideeritud müügitulu ja kasumi tulemused ning suhtarvud¹ (sh. aasta 2015) on olnud alljärgnevad:

Tabel 1: Müügitulu

Aasta	Eesmärk (MEUR)	Tegelik (MEUR)	Täitmine
2011	39,600	33,457	84,5 %
2012	45,000	40,664	90,4 %
2013	52,000	52,220	100,4 %
2014	56,000	52,219	93,2%
2015	61,000	56,445	92,5%

Tabel 2: Kasum enne makse

Aasta	Eesmärk (MEUR)	Tegelik (MEUR)	Täitmine	Käibe tulusus (%)
2011	5,350	2,272	42,5 %	6,8 %
2012	5,400	5,704	105,6 %	14,0 %
2013	5,720	7,563	132,2 %	14,5 %
2014	6,720	9,247	137,6 %	17,7 %
2015	8,540	6,614	77,5%	11,7%

¹ Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Müügitulu täitmine = tegelik müügitulu / müügitulu eesmärk x 100
- Kasum enne makse täitmine = tegelik kasum enne tulumaksustamist / kasum enne tulumaksustamist eesmärk x 100
- Käibe tulusus = tegelik kasum enne tulumaksustamist / tegelik müügitulu x 100

2.2. Muud olulised näitajad

Näitaja ²	2011	2012	2013	2014	2015
Müügitulu (MEUR)	33,457	40,664	52,220	52,219	56,445
Müügitulu muutus	36,7%	21,5%	28,4%	0,0%	8,1%
Brutokasumi määr	10,9%	19,2%	18,0%	22,4%	16,3%
Koondkasum (MEUR)	1,325	5,195	6,652	8,094	5,468
<i>sh. emaettevõtte aktsionäride osa</i>	1,335	5,186	6,651	8,094	5,468
Koondkasumi kasv / kahanemine (-)	-69,9%	291,9%	28,1%	21,7%	-32,4%
Puhasrentaablus	4,0%	12,8%	12,7%	15,5%	9,7%
Käibevarad (MEUR)	11,328	22,090	27,805	32,496	35,561
Lühiajalised kohustused (MEUR)	7,801	13,572	14,548	14,331	19,193
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,44	1,56	1,77	2,09	2,03
Puhas käibekapital (MEUR)	4,074	6,022	10,887	15,710	17,266
Varade tulukus (ROA)	4,6%	16,6%	17,3%	18,9%	11,6%
Omakapitali tulukus (ROE)	7,3%	27,5%	30,1%	32,0%	20,1%
Koondkasum aktsia kohta (EPS) (EUR)	0,237	0,922	1,183	1,439	0,055³

Arvestades:

- turgudel valitsevat olukorda ning
- Kodumaja ettevõtete 2015. aasta majandustulemusi mõjutanud olulisi sündmusi ja arenguid, mida on põhjalikumalt käsitletud järgnevas peatükis,

hindab Kodumaja AS juhatus aastat 2015 õnnestunute hulka kuuluvaks. **Kodumaja AS ja tema tütaretevõtete üldine areng on jätkunud ka 2015. aastal vastavalt aktsionäridega kooskõlastatud Kodumaja visioonile.**

Kodumaja AS tütaretevõtete majandustulemustega saab tutvuda nende ettevõtete 2015. aasta majandusaasta aruannetes.

² 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
- Kasum aktsia kohta (EPS) = koondkasum / aktsiate arv (lähtudes emaettevõtte aktsionäride osast kontserni koondkasumis)

³ Kodumaja AS aktsiate arv muutus 2015.aastal. Uus aktsiate arv on kokku 99 982 954 aktsiat varasema 5 624 230 aktsia asemel. Muudatusi Kodumaja AS aktsionäride koosseisus ja nende protsentuaalsete osaluste osas ei toimunud.

3. Olulised sündmused ja arengud

Kodumaja kontserni 2015. aasta tulemusi on mõjutanud mitmed sündmused ja arengud, mis omavad mõju ka Kodumaja ettevõtete toimetulekule aastal 2016 ning edaspidi.

3.1. Eesmärgist väiksem müügitulu ja kasum ning arengud turgudel

Kodumaja ettevõtete 2015. aasta müügitulu ja kasum jäid väiksemaks eesmärgistatust, kuna Euroopas (ja mitte ainult) leidsid aset mitmed arengud, mille ulatust oli raske ette prognoosida ning mis omasid seetõttu negatiivset mõju ka Kodumaja ettevõtete tegevusele:

- tekitades ebakindlust Kodumaja klientides ning pidurdades seega ehitusaktiivsust ja uute projektide käivitamist Kodumaja turgudel,
- mõjudes negatiivselt Kodumaja müügihindade konkurentsivõimele ja marginaalidele.

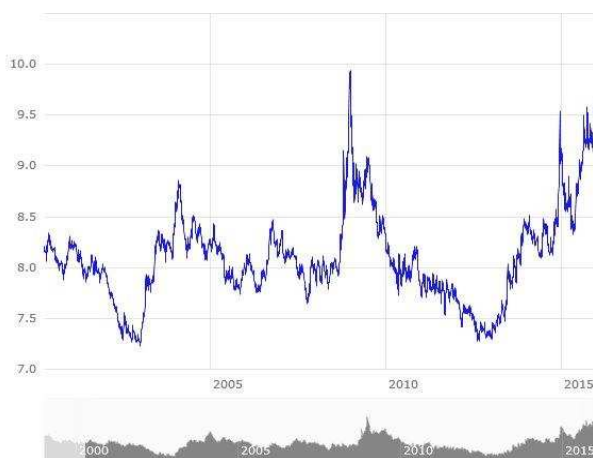
Vaatamata Kodumaja ettevõtete jätkuvale pingutamisele tegevuse laiendamiseks erinevatele strateegilistele turgudele (Norra, Rootsi, Taani, Soome, Eesti), oli aastal 2015 domineerivaks turuks endiselt Norra. Läbi aastate on Kodumaja ettevõtete Norra turu osakaal olnud järgmine:

- | | | |
|-----------------|-----------------|------------------------|
| • 2007 – 67,6 % | • 2010 – 74,8 % | • 2013 – 90,9 % |
| • 2008 – 49,4 % | • 2011 – 59,5 % | • 2014 – 96,9 % |
| • 2009 – 79,3 % | • 2012 – 97,4 % | • 2015 – 90,1 % |

Põhjused on järgmised:

- Kodumaja ettevõtete tugev turupositsioon, suur referentside ja klientide hulk ning pikaajalised kogemused (alates 1997) Norra turul,
- turule sisenemine ja positiivsete referentside tekitamine Rootsi turule võtab aega,
- jätkuv seisak Taani elamuehituse turul ning jätkuvalt ebasoodne olukord Soomes.

Kuna Kodumaja ettevõtteid teevad suurema osa kuludest eurodest, müües samal ajal suurema osa oma toodangust ja teenustest Norra turule, kus valuutaks on NOK, siis ongi suurima mõjuga arenguks olnud **Norra krooni (NOK) jätkuv nõrgenemine euro (EUR) suhtes:**

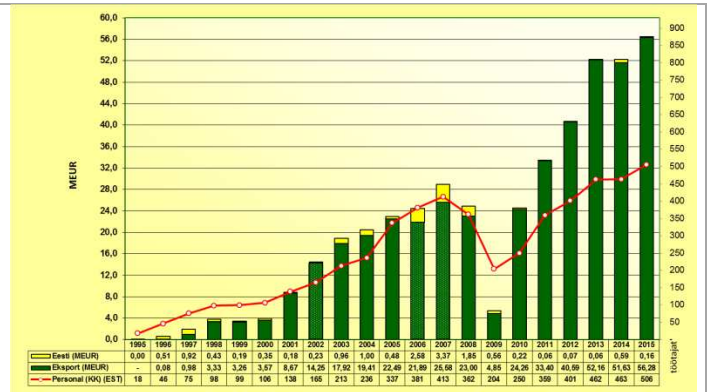


- NOK/EUR pikaajaline keskmine – 1 EUR = ca 8,15 NOK,
- NOK/EUR seisuga 01.01.2015 – 1 EUR = 9,042 NOK
- NOK/EUR seisuga 04.01.2016 - 1 EUR = 9,6475 NOK ehk 18,4 % nõrgem, kui pikaajaline keskmine ja 6,7 % nõrgem, kui 2015. aasta alguses.

Tulenevalt mõnevõrra vähenenud ehitusaktiivsusest on ka Norra kohalikud ehitusettevõtjad langetanud oma müügihindasid ja marginaalide ootusi ning hakanud tegema arendajatele soodsamaid pakkumisi, mis on omakorda teravdanud konkurentsi Norra turul.

Kodumaja ettevõtte on eelnevalt kirjeldatud arengutega püüdnud kiiresti **kohanduda**, kuid kahjuks ei ole suutnud seda teha ulatuses, mis oleks vajalik, et kompenseerida täielikult Norra turu arengute poolt pealesunnitud:

- müügihindade (käibe) kasvu pidurdumist ja
- marginaalide vähenemist.



Lisaks arengutele Norra turul on Kodumaja keskmisi müügihindu ja marginaale vähendanud ka Rootsi tellimuste osakaalu suurenemine, sest Kodumaja ettevõtte on Rootsi turul seni veel suhteliselt tundmatud ning on seetõttu sunnitud „võitma“ tellimusi suhteliselt madalamate müügihindade ja marginaalidega.

Samas on sellised arengud olnud prognoositavad, kuna Kodumaja tegevuse laiendamine Rootsi turule on teadlikult seatud prioriteet ja eesmärk, mille saavutamine:

- minimeerib Kodumaja turgude seotud riske ja
- avardab täiendavaid kasumi teenimise võimalusi edaspidi.

Rootsi turu suunalised Kodumaja arengud on olnud jätkuvalt positiivsed ja paljulubavad. Ehitusaktiivsus on Rootsis hetkel kõrge, ehitusvõimsuste defitsiit arvestatav ning kinnisvara hinnad märkimisväärses kasvutrendis.

Kodumaja AS juhatus julgeb prognoosida eelseisvateks aastateks Rootsi turu osakaalu järkjärgulist kasvu Kodumaja ettevõtete müügitulus.

3.2. Muud olulised sündmused

- 1) Kodumaja kontserni ettevõtte, Kodumajatehase AS, lõpetas detsembris 2015 maailma kõrgeima puitelamu ehitamise Norrasse, Bergenisse ja andis selle kliendile edukalt üle. Tegemist oli erakordse projektiga, mis on saanud väga suure tähelepanu osaliseks nii Norras, kui ka mujal ning on juba praegu avaldanud positiivset mõju Kodumaja kaubamärgi ja maine tuntuse kasvule.

Täpsemalt saab projekti kohta lugeda mitmetest Kodumaja uudistest (alates 12.06.2014). Vt. uudiseid: <http://www.kodumaja.ee/et/Uudised>.

- 2) Oktoobris 2015, pidulikul auhinnagalal Eesti Parimad Ettevõtte 2015, pälvis Kodumaja AS Aasta Eksportööri ja ka Aasta Ettevõtte tiitlid.



Aasta Ettevõtte valiti Ettevõtluse Arendamise Sihtasutuse (EAS) konkursi Ettevõtluse Auhind ning Eesti Kaubandus-Tööstuskoja ja Eesti Töandjate Keskkliidu Konkurentsivõime Edetabeli parimate seast.

- 3) Potentsiaalsete tellimuste portfelli maht püsis suhteliselt mahuka ja paljulubavana läbi terve 2015. aasta ning portfelli areng lubab olla mõõdukalt optimistlik ka edaspidise suhtes. Potentsiaalsete projektide realiseerumine konkreetseteks müügilepinguteks ei ole muutunud vähem tulemuslikuks.
- 4) Kodumaja on defineerinud olulise tulevikuprioriteedina pühenduda senisest põhjalikumalt hooldust vajavate vanurite eluruumidega seonduvale tootearendusele ja ehitamisele. See on Euroopas selgelt eristuv, erakordselt suure potentsiaaliga ja kasvav turg.
- 5) 2014. ja 2015. aasta jooksul oli püsivalt tunda olulist survet tööjõukulude kasvule ja see surve jätkub ilmselt ka aastal 2016. Seega on töö- ja juhtimiskorralduse efektiivsuse, personali oskuste, kogemuste ja motivatsiooni, materjalide kasutamise, tootearenduse ning töö ja toodangu kvaliteedi parendamine jätkuvalt kriitilise tähtsusega Kodumaja ettevõtete konkurentsivõime ja kasumlikkuse tagamisel.

4. Kokkuvõte

Kodumaja kontserni 2015. aasta konsolideeritud majandustulemustest annab detailsema ülevaate **Kodumaja AS 2015. aasta majandusaasta aruanne tervikuna**. Kommentaarid Kodumaja kontserni majandusnäitajate senisele ja planeeritavale arengule ning trendidele laiemalt annab aktsionäridele Kodumaja AS juhatus aktsionäride korralisel üldkoosolekul.

Aktsionäride korralisel üldkoosolekul tutvustatakse aktsionäridele ka 2016. aasta eesmärgid ning kommenteeritakse Kodumaja ettevõtete planeeritavat arengut pikemas perspektiivis, mis on ka defineeritud dokumendiga **Kodumaja visioon**.

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

Kodumaja ettevõtete senine tegevus ning planeeritud muudatused strateegilistel turgudel lubavad pidada Kodumaja visiooniga kavandatud arengut ja püstitatud eesmärkide saavutamist pingelisteks, kuid realistlikeks.

Lembit Lump
Kodumaja AS
juhatuse esimees
11.märtsil 2016. aastal

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	19 141 853	19 823 199	3
Nõuded ja ettemaksud	13 312 238	9 512 640	4
Varud	3 106 804	3 159 716	5
Kokku käibevara	35 560 895	32 495 555	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	85 000	0	2
Nõuded ja ettemaksud	2 078	2 083	4
Kinnisvarainvesteeringud	698 116	683 174	7
Materiaalne põhivara	11 648 077	11 629 924	8
Immateriaalne põhivara	1 482 384	131 828	9
Kokku põhivara	13 915 655	12 447 009	
Kokku varad	49 476 550	44 942 564	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	11 617	0	10
Võlad ja ettemaksud	15 832 231	11 542 923	11
Eraldised	3 349 506	2 788 117	13
Kokku lühiajalised kohustused	19 193 354	14 331 040	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	82 907	0	10
Võlad ja ettemaksud	44 951	21 990	11
Eraldised	2 877 824	3 380 365	13
Kokku pikaajalised kohustused	3 005 682	3 402 355	
Kokku kohustused	22 199 036	17 733 395	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	9 998 295	562 423	15
Ülekurss	0	9 435 872	15
Kohustuslik reservkapital	56 242	56 242	
Realiseerimata kursivahed	-24 843	-30 937	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 786 308	9 053 592	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 461 512	8 131 977	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	27 277 514	27 209 169	
Kokku omakapital	27 277 514	27 209 169	

Kokku kohustused ja omakapital	49 476 550	44 942 564	
---------------------------------------	-------------------	-------------------	--

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	56 444 873	52 219 129	16
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-47 253 273	-40 540 064	17
Brutokasum (-kahjum)	9 191 600	11 679 065	
Turustuskulud	-956 971	-942 708	18
Üldhalduskulud	-1 757 567	-1 533 584	19
Muud äritulud	220 060	40 265	
Muud ärikulud	-28 967	-7 517	
Äriksaum (kahjum)	6 668 155	9 235 521	
Intressikulud	-25 527	-670	
Muud finantstulud ja -kulud	-28 809	12 271	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	6 613 819	9 247 122	
Tulumaks	-1 152 307	-1 115 145	21
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 461 512	8 131 977	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	5 461 512	8 131 977	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	6 668 155	9 235 521	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	992 249	911 387	8,9
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-8 917	-4 917	8
Kokku korrigeerimised	983 332	906 470	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-7 591 996	-138 771	
Varude muutus	52 912	-378 389	5
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	4 377 173	399 130	
Makstud intressid	-25 527	-670	
Makstud ettevõtte tulumaks	-1 153 806	-1 191 583	21
Kokku rahavood äritegevusest	3 310 243	8 831 708	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-875 847	-217 225	8,9
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	8 917	4 917	8
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-14 942	-209 823	7
Netorahavoog tütarettevõtjate ja äritegevuste soetamisel	-1 462 559	0	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-15 709 331	-17 484 323	
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	19 492 127	21 739 946	
Laekunud intressid	30 993	49 012	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1 469 358	3 882 504	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-13 028	-3 881	
Makstud dividendid	-5 399 261	-4 443 142	21
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-5 412 289	-4 447 023	
Kokku rahavood	-632 688	8 267 189	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	19 823 199	11 589 277	3
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-632 688	8 267 189	
Valuutakursside muutuste mõju	-48 658	-33 267	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	19 141 853	19 823 199	3

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 461 512	8 131 977
Muu koondkasum (-kahjum):		
Realiseerimata kursivahed	6 094	-37 869
Kokku muu koondkasum (-kahjum)	6 094	-37 869
Kokku aruandeaasta koondkasum (-kahjum)	5 467 606	8 094 108
sh emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa koondkasumist (-kahjumist)	5 467 606	8 094 108

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital					Kokku
	Aktsiakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Realiseerimata kursivahed	Jaotamata kasum (kahjum)	
	31.12.2013	562 423	9 435 872	56 242	6 932	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-37 869	8 131 977	8 094 108
Makstud dividendid	0	0	0	0	-4 443 142	-4 443 142
31.12.2014	562 423	9 435 872	56 242	-30 937	17 185 569	27 209 169
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	6 094	5 461 512	5 467 606
Emiteeritud aktsiakapital	9 435 872	-9 435 872	0	0	0	0
Makstud dividendid	0	0	0	0	-5 399 261	-5 399 261
31.12.2015	9 998 295	0	56 242	-24 843	17 247 820	27 277 514

Lisainformatsioon makstud dividendide kohta on toodud lisas 14 ja aktsiakapitali kohta lisas 15.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kodumaja AS 2015. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumusest, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

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

Aruanne on koostatud eurodes.

Konsolideeritud aruande koostamine

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

2015.a konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad emaettevõtja - Kodumaja AS ning tema tütarettevõtjate finantsnäitajad. Tütarettevõtjad on:

- Kodumajatehase AS
- Kodumaja Kinnisvaraarenduse OÜ
- KM Element OÜ
- Kevestom 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. Konsolideeritud aruanded on koostatud eurodes.

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 kohustused hinnatakse ümber bilansipäeva 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 korrigeeritakse vajadusel allahindlustega.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoieuseid pankades ja lühiajalisi deposiite tähtajaga kuni 3 kuud.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

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

Mitterahalisi välisvaluutas fikseeritud varasid ja kohustusi, mida kajastatakse soetusmaksumuse meetodil (nt ettemaksed,

soetusmaksumuse meetodil kajastatavad varud, materiaalne ja immateriaalne põhivara), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid kajastatakse jätkuvalt tehingupäeval kehtinud keskpanga valuutakursi alusel.

Tütär- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

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

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

Tütarettevõtja soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütar-ettevõtja varad ja kohustused arvele nende õiglasel väärtusel ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglasel väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena.

Alates omandamise kuupäevast kajastatakse omandatud tütar-ettevõtja varad, kohustused ning tekkinud positiivne firmaväärtus konsolideeritud bilansis ning osalus omandatud tütar-ettevõtja tuludes ja kuludes kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes.

Negatiivne firmaväärtus kajastatakse kohe tuluna.

Emaettevõtja eraldiseisvas aruandes kajastatakse investeeringud tütar-ettevõtjatesse soetusmaksumuse meetodil.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh laenu- ja deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

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

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

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse kontserni tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. 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.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

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

Varude kuluks kandmisel kasutatakse FIFO meetodit. Korterid ja krundid on arvel individuaalse hindamise meetodil.

Varud hinnatakse 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.

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 klassifitseeritakse kinnisvarainvesteering ümber varudesse ning arendusprojekti raames tehtavad objekti väärtust tõstvad kulutused kajastatakse sellest alates varude maksumuses.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse kontserni majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1000 eurot.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (sh tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

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

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kontserni varades on immateriaalse põhivarana arvel soetatud tarkvaralitsentsid, maa kasutusõigus ning positiivne firmaväärtus.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast. Kasulike eluigade vahemikud materiaalse 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 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 bilansikuupäeval, 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.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 1000 eurot.

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Hooned ja rajatised ning nende koosseisu kuuluvad seadmed	8-50 aastat
Teed ja platsid ning nende koosseisu kuuluvad seadmed	7-25 aastat
Tootmiseseadmed ja -sisustus	3-25 aastat
Info- ja kommunikatsioonitehnoloogia seadmed	3-5 aastat
Valve- ja signalisatsiooniseadmed	3-5 aastat
Transpordivahendid	6-14 aastat
Mööbel, inventar ja kontoritehnika	6-8 aastat
Firmaväärtus	10 aastat
Tarkvara, litsentsid ja muu immateriaalne põhivara	3-5 aastat

Maa on piiramatu 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 kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma

nüüdiseväärtuses juhul, kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks.

Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama.

Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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

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

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast, kui kontsernil pole tingimusteta õigust kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva või kui laenuandjal oli õigus bilansipäeval finantskohustus tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva 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 kohustuseks klassifitseeritakse need kohustused, mille realiseerimise tõenäosus jääb alla 50% või mille suurus ei saa usaldusväärselt hinnata. Tingimuslike kohustuste 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 garantiikohustuse rahuldamiseks. Eraldise hindamisel on lähtutud eelmiste aastate kogemusest ja iga projekti individuaalsest hindamisest.

Kodumaja kontserni ettevõtte on võtnud endale lepingujärgse kohustuse 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.

Boonustasude eraldis

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

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on iga-aastastest puhaskasumi eraldistest moodustatud kohustuslik reservkapital.

Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsiakapitalist.

Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele.

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 hoonestamata kinnistute müügist kajastatakse valduse üleminekul, kuid omandiõigust ostjal veel ei teki. Omandiõigus tekib ostjal peale seda, kui kontserni ettevõtte poolt toimub kinnistu hoonestamine (krundile elamu ehitamine) ja ostja on omandab hoonestatud kinnistu.

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

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

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

Tulu ehituslepingutelt

Tulu ehituslepingutest kajastatakse lähtuvalt ehitusprojekti valmidusastmest bilansipäeval eeldusel, et projekti lõpptulemust (st projektiga seotud tulused ja kulused) 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 bilansipäeval ületab tellijale esitatud vahearvete summa projektile tehtud kulutused ja sellele vastava tuluosa, kajastatakse vahe bilansis lühiajalise kohustuse 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

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on alates 2015.aastast 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil, kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

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

Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, on esitatud aastaaruande lisa 14.

Kontsern müüb oma toodangut ja osutab teenuseid lisaks Eestile ka Norras, Taanis, Soomes ja Rootsis. Kontserni ettevõtjatest on registreeritud kõigis nimetatud riikides käibemaksukohustuslaseks Kodumajatehase AS ja KM Element OÜ. Käibemaksumäär Norras, Taanis ja Rootsis on 25%, Soomes 24%.

Nende projektide ja jätkuprojektide osas, mille kestus kokku sihtriigis ületab 183 kalendripäeva, on nimetatud kontserniettevõtted residendid, st neil on seal registreeritud püsivad tegevuskohad ning tasuda tuleb ka ettevõtte tulumaks sihtriigis. Ettevõtte tulumaks 2015. aastal oli Norras 27%, Rootsis 22%, Taanis 25%, Soomes 20%. Alates 2016. aastast on ettevõtte tulumaksumäär Norras 25%.

Residentprojektidel tasutud töötasude maksustamisel ning nendele töötajatele, kes töötavad ühes sihtriigis enam kui 183 kalendripäeva, tasude arvutamisel tuleb samuti lähtuda sihtriigi maksustamisnõuetest tulumaksu osas.

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

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva, 31. detsember 2015 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste 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 määrad (%)	
				31.12.2014	31.12.2015
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 OÜ	Eesti	endale kuuluva kinnisvara arendus ja müük	100	100
10850515	Kevestom OÜ	Eesti	mitteetgevuse ettevõtte	100	100
556746-8607	KM Sverige AB	Rootsi	elamute- ja mitteeluhoonete ehitus	100	100
0014.86.196	KM Nederland B.V.	Holland	investeeringu hoidmine	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2014	Omandamine	Muud muutused	31.12.2015
Kodumajatehase AS	6 817 129	0	-1 684 351	5 132 778
KM Element OÜ	2 556	0	0	2 556
Kodumaja Projekteerimise OÜ	2 105	0	0	2 105
Kodumaja Kinnisvaraarenduse OÜ	372 748	0	-80 669	292 079
Kevestom OÜ	2 781	0	1 444	4 225
KM Sverige AB	11 653	0	430 081	441 734
KM Nederland B.V.	0	29 732 620	-28 230 061	1 502 559
Kokku	7 208 972	29 732 620	-29 563 556	7 378 036

2.septembril 2015 ostis Kodumaja AS tütarettevõtja Ealis Investments B.V., makstes 100%-lise osaluse eest 29 657 620 eurot; omandamisega otseselt seotud väljaminekud moodustasid täiendavalt 75 000 eurot. Omandatud netovara õiglane väärtus oli 28 355 061 eurot; omandamisel tekkis firmaväärtus summas 1 377 559 eurot. Tegemist oli sõltumatute osapoolte vahelise äriühendusega, mida kajastati ostumeetodil. 2015. aastal muudeti omandatud tütarettevõtja Ealis Investments B.V. ärinimi: KM Nederland B.V.

KM Nederland B.V. omab 6,83% osalust Hollandi ettevõttes Zorgwonen B.V. Investeeringu suuruseks on 85 000 eurot. Kontserni jaoks on Hollandisse tehtud investeeringute põhieesmärgiks osalemine Zorgwonen B.V. projektis eakate inimeste tarbeks eramutele lisatavate hooldemoodulite arendamisel.

Lisa 3 Raha

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Sularaha kassas	279	389
Arveldusarved	14 447 337	15 542 896
Tähtajalised deposiidid	4 694 237	4 279 914
Kokku raha	19 141 853	19 823 199

Tähtajalistele hoiustele seisuga 31.12.2015, tähtajaga kuni 31.03.2016, oli kontsernis kokku paigutatud 4 694 237 eurot, mis oli seatud tagatiseks KM Element OÜ ja Kodumajatehase AS poolt klientidele antud akreditiividele ehituslepingute alusel laekunud ettemaksete tagatiseks.

Tähtajaliste hoiuselepingute intressimäär ei ole fikseeritud. See tuleneb hoiuse suurusest, alusvaluutast ja hoiustamise perioodist. Sõlmitud lepingute puhul oli majandusaasta intressimäär vahemikus 0,01% - 0,46% (2014. aastal 0,31% - 0,43%).

Hoiustelt teenis kontsern intressitulu 2015. aastal 24 898 eurot (2014. aastal 45 475 eurot).

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	1 164 531	1 164 531		0
Ostjatelt laekumata arved	1 164 531	1 164 531		0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	555 414	555 414		0
Muud nõuded	26 241	26 241		0
Intressinõuded	1 218	1 218		0
Viitlaekumised	25 023	25 023		0
Ettemaksed	38 870	38 870		0
Pikaajalistest teenustöödest saadaolevad summad	1 184 696	1 184 696		0
Tähtjalised hoiused	10 339 411	10 339 411		0
Aruandvad isikud	3 075	3 075		0
Taani ehitusettevõtjate liidu liikmemaksu tagatisraha	2 078	0		2 078
Kokku nõuded ja ettemaksed	13 314 316	13 312 238		2 078
	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	795 999	795 999		0
Ostjatelt laekumata arved	1 044 742	1 044 742		0
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-248 743	-248 743		0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	523 659	523 659		0
Muud nõuded	20 114	20 114		0
Intressinõuded	12 360	12 360		0
Viitlaekumised	7 754	7 754		0
Ettemaksed	40 963	40 963		0
Pikaajalistest teenustöödest saadaolevad summad	1 562 950	1 562 950		0
Tähtjalised hoiused	6 556 615	6 556 615		0
Aruandvad isikud	12 340	12 340		0
Taani ehitusettevõtjate liidu liikmemaksu tagatisraha	2 083	0		2 083
Kokku nõuded ja ettemaksed	9 514 723	9 512 640		2 083

Nõuete ja ettemaksete koosseisus on kajastatud pangahoiused, mille tähtaeg on pikem kui 3 kuud, st hilisem kui 31.03.2016. Seisuga 31.12.2015 on kontsernil paigutatud nimetatud hoiustele 10 339 411 eurot (31.12.2014 vastavalt 6 556 615 eurot), mis on deponeeritud pangale kontserni ettevõtjate KM Element OÜ ja Kodumajatehase AS poolt Norra klientidele antud akreditiivide alusel laekunud ettemaksude tagatiseks.

Tähtajaliste hoiuste intressimäär on 0,01% (2014. aastal 0,31% kuni 0,41%).

Nimetatud akreditiivide aegumistähtaeg jääb vahemikku 05.05.2016 kuni 18.11.2016.

Intressinõueteena kajastatakse tähtajalistelt hoiustelt bilansipäevaks kogunenud intressitulu, mille laekumistähtaeg on hoiuse lõppemisel, so 2016. aastal.

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Tooraine ja materjal	2 116 567	2 444 377
Ettemaksed varude eest	47 598	40 659
Krundid, korterid	942 639	674 680
Kokku varud	3 106 804	3 159 716
	2015	2014
Varude allahindlus ja mahakandmine	6 335	29 185

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2015		31.12.2014	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	1 536	2 157	0	420
Käibemaks	24 188	538 343	2 073	417 247
Üksikisiku tulumaks	0	393 676	0	304 797
Erisoodustuse tulumaks	0	2 119	0	1 819
Sotsiaalmaks	0	639 403	0	491 426
Kohustuslik kogumispension	0	39 139	0	29 076
Töötuskindlustusmaksed	0	45 984	0	40 254
Ettemaksukonto jääk	529 690		521 586	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	555 414	1 660 821	523 659	1 285 039

Maksude ettemaksed riikide lõikes (eurodes):

- Eestis 31.12.2015	529 690	(31.12.2014	521 586)
- Taanis 31.12.2015	140	(31.12.2014	140)
- Soomes 31.12.2015	1 088	(31.12.2014	731)
- Rootsis 31.12.2015	24 496	(31.12.2014	1 202)

Maksuvõlad riikide lõikes (eurodes):

- Eestis 31.12.2015	1 065 066	(31.12.2014	955 884)
- Norras 31.12.2015	472 248	(31.12.2014	328 735)
- Rootsis 31.12.2015	121 350	(31.12.2014	420)
- Hollandis 31.12.2015	2 157	(31.12.2014	-)

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Maa	
31.12.2013		
Soetusmaksumus	672 194	672 194
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	672 194	672 194
Ostud ja parendused	209 823	209 823
Ümberklassifitseerimised	-198 843	-198 843
31.12.2014		
Soetusmaksumus	683 174	683 174
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	683 174	683 174
Ostud ja parendused	14 942	14 942
31.12.2015		
Soetusmaksumus	698 116	698 116
Jääkmaksumus	698 116	698 116

2015. aastal teostati olemasolevate kruntide vääristamisi kogusummas 14 942 eurot (2014.aastal vastavalt 209 823 eurot). Varudeks kinnisvarainvesteeringuid 2015.aastal ei klassifitseeritud (2014.aastal klassifitseeriti varudeks kinnisvarainvesteeringuid 198 843 eurot).

Juhtkond on analüüsinud turul müügis olevate samaväärsete kinnisvaratehingute hindasid ning analüüsi tulemusel otsustanud, et puuduvad indikatsioonid kinnisvarainvesteeringute väärtuse languseks alla bilansilise väärtuse.

Lisa 8 Materiaalne põhivara (eurodes)

									Kokku
	Maa	Ehitised	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid ja ettemaksud	
31.12.2013									
Soetusmaksumus	1 104 158	14 990 706	1 099 763	111 178	1 780 200	2 991 141	163 497	14 201	19 263 703
Akumuleeritud kulum	0	-4 948 923	-535 351	-84 196	-1 213 409	-1 832 956	-130 103	0	-6 911 982
Jääkmaksumus	1 104 158	10 041 783	564 412	26 982	566 791	1 158 185	33 394	14 201	12 351 721
Ostud ja parendused	0	54 183	55 410	8 983	38 475	102 868	1 999	0	159 050
Amortisatsioonikulu	0	-635 542	-84 418	-14 714	-129 357	-228 489	-16 816	0	-880 847
Ümberklassifitseerimised	0	4 284	0	3 802	2 835	6 637	3 280	-14 201	0
31.12.2014									
Soetusmaksumus	1 104 158	15 049 173	1 141 765	114 702	1 815 843	3 072 310	162 577	0	19 388 218
Akumuleeritud kulum	0	-5 584 465	-606 361	-89 649	-1 337 099	-2 033 109	-140 720	0	-7 758 294
Jääkmaksumus	1 104 158	9 464 708	535 404	25 053	478 744	1 039 201	21 857	0	11 629 924
Ostud ja parendused	0	57 706	206 977	26 022	30 158	263 157	10 978	571 766	903 607
Amortisatsioonikulu	0	-642 901	-85 712	-14 839	-132 393	-232 944	-9 609	0	-885 454
31.12.2015									
Soetusmaksumus	1 104 158	15 069 445	1 303 170	138 137	1 834 246	3 275 553	173 554	571 766	20 194 476
Akumuleeritud kulum	0	-6 189 932	-646 501	-101 901	-1 457 737	-2 206 139	-150 328	0	-8 546 399
Jääkmaksumus	1 104 158	8 879 513	656 669	36 236	376 509	1 069 414	23 226	571 766	11 648 077

Müüdud materiaalne põhivara müügihinnas

	2015	2014
Masinad ja seadmed	8 917	4 917
Transpordivahendid	8 917	4 917
Kokku	8 917	4 917

Lisa 9 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Firmaväärtus	Arvutitarkvara	Lõpetamata projektid ja ettemaksud	
31.12.2013				
Soetusmaksumus	0	262 607	39 700	302 307
Akumuleeritud kulum	0	-198 114	0	-198 114
Jääkmaksumus	0	64 493	39 700	104 193
Ostud ja parendused	0	58 175	0	58 175
Amortisatsioonikulu	0	-30 540	0	-30 540
Ümberklassifitseerimised	0	39 700	-39 700	0
31.12.2014				
Soetusmaksumus	0	360 482	0	360 482
Akumuleeritud kulum	0	-228 654	0	-228 654
Jääkmaksumus	0	131 828	0	131 828
Ostud ja parendused	0	79 792	0	79 792
Lisandumised äriühenduste kaudu	1 377 559	0	0	1 377 559
Amortisatsioonikulu	-45 919	-60 876	0	-106 795
31.12.2015				
Soetusmaksumus	1 377 559	428 138	0	1 805 697
Akumuleeritud kulum	-45 919	-277 394	0	-323 313
Jääkmaksumus	1 331 640	150 744	0	1 482 384

Vastavalt ostuanalüüsile on majandusaastal soetatud tütarettevõtja KM Nederland B.V. firmaväärtus (investeeringu soetusmaksumuse ja netovara vahe) kajastatud immateriaalse põhivara hugas. Firmaväärtus amortiseeritakse 10 aasta jooksul. Vt. ka lisa 2.

Lisa 10 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Swedbank Liising AS	54 277	5 953	23 573	24 751	1,55%	EUR	30.11.2021
Swedbank Liising AS	40 247	5 664	34 583	0	1,55%	EUR	30.11.2020
Kapitalirendikohustused kokku	94 524	11 617	58 156	24 751			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2015	31.12.2014
Masinad ja seadmed	115 184	0
Kokku	115 184	0

Majandusaastal sõlmiti Swedbank Liising AS-ga kaks kapitalirendilepingut summas 106 095 eurot. Lepingus toodud tingimuste kohase ja tähtaegse täitmise korral ning liisingu osamaksete ja intressi täielikul tasumisel on liisinguvõtjal pärast lepingu tähtaja lõppemist liisingueseme väljaostu eesõigus.

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	3 034 181	3 034 181	0	
Võlad töövõtjatele	1 495 767	1 459 107	36 660	12
Maksuvõlad	1 660 821	1 660 821	0	6
Muud võlad	13 375	5 084	8 291	
Aruandvad isikud	37 295	37 295	0	
Tellijatele võlgnetavad summad	9 635 743	9 635 743	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	15 877 182	15 832 231	44 951	

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	2 292 763	2 292 763	0	
Võlad töövõtjatele	1 098 686	1 076 696	21 990	12
Maksuvõlad	1 285 039	1 285 039	0	6
Muud võlad	1 839	1 839	0	
Aruandvad isikud	17 810	17 810	0	
Tellijatele võlgnetavad summad	6 868 776	6 868 776	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	11 564 913	11 542 923	21 990	

Tellijatele võlgnetavad summad 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.

Tellijatele võlgnetavate summade detailne ülevaade (eurodes):

	31.12.2015	31.12.2014
Arvestatud tulud pikaajalistelt ehituslepingutelt	56 235 125	51 770 309
Esitatud arved	-49 751 675	-43 975 238
Laekunud ettemaksed	-14 934 497	-13 100 897
Kokku	-8 451 047	-5 305 826
sh arvestuslik nõue tellijatele (lisa 4)	1 184 696	1 562 950
tellijatele võlgnetavad summad	9 635 743	6 868 776

Lisa 12 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Töötasude kohustus	656 059	513 419	
Puhkusetasude kohustus	839 708	585 267	
Kokku võlad töövõtjatele	1 495 767	1 098 686	11

Puhkusetasude kohustus jaguneb lühiajaliseks kohustuseks 803 048 eurot ja pikaajaliseks kohustuseks 36 660 eurot (31.12.2014 vastavalt 563 277 eurot ja 21 990 eurot).

Pikaajaliseks puhkusetasude kohustuseks on töötajatele 2017.aastal väljamakstav Norra puhkusetasu (lisa 11).

Lisa 13 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2013	Moodustamine/ korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2014
Eraldis garantiitöödeks	3 719 987	2 028 099	-1 078 459	4 669 627
Eraldis lõppenud projektide tegemata tööde katteks	218 064	644 842	-719 103	143 803
Muud eraldised	1 409 997	1 424 927	-1 479 872	1 355 052
Kokku eraldised	5 348 048	4 097 868	-3 277 434	6 168 482
Lühiajalised	2 530 217	3 535 334	-3 277 434	2 788 117
Pikaajalised	2 817 831	562 534	0	3 380 365
	31.12.2014	Moodustamine/ korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2015
Eraldis garantiitöödeks	4 669 627	1 067 985	-1 491 267	4 246 345
Eraldis lõppenud projektide tegemata tööde katteks	143 803	676 473	-451 774	368 502
Muud eraldised	1 355 052	1 605 721	-1 348 290	1 612 483
Kokku eraldised	6 168 482	3 350 179	-3 291 331	6 227 330
Lühiajalised	2 788 117	3 852 720	-3 291 331	3 349 506
Pikaajalised	3 380 365	-502 541		2 877 824

Kontserni tütarettevõtjad KM Element OÜ ja Kodumajatehase AS annavad müüdüd toodangule (ehitistele) lepingutes fikseeritud garantii. Ehitistele antud garantii kohustab teostama remonditöid, kui ehitiste garantiiperioodil ilmnevad mittevastavused, mille eest vastutab tootja/ehitaja. Lepinguline garantii antakse kaheks kuni viieks aastaks, mille jooksul tütarettevõtjad võtavad endale kohustuse kanda garantiikulud pärast ehitise üleandmist.

Toetudes varasemate aastate kogemustele ja iga projekti individuaalsust hinnates, moodustatakse vastavad garantiieraldised.

Muude eraldiste all on eraldis töötajatele makstavate boonuste ning kohtuvaidlustest tulenevate võimalike kahjude katteks.

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

Lisa 14 Tingimuslikud kohustused ja varad (eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	13 798 256	13 817 424
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	3 449 564	3 368 145
Kokku tingimuslikud kohustused	17 247 820	17 185 569
Tingimuslikud varad		
Norras tasutud ettevõtte tulumaks, mida on võimalik dividendide väljakuulutamisel Eestis tasaarveldada	0	86 211
Kokku tingimuslikud varad	0	86 211

Swedbank AS-iga on sõlmitud kaks lepingut pangagarantiide väljastamiseks kolmandatele osapooltele limiidiga 15 659 000 eurot ja 17 212 250 eurot.

Kontserni kohustuste tagamiseks on seisuga 31.12.2015 Swedbank AS kasuks seatud järgmised pandid:

1. Tähtajalised hoiused, millega tagatakse garantiisid kuni 17 212 250 euro ulatuses;

1. Notariaalne kommertsant vallasvarale 3 834 699 euro ulatuses;

2. 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 (eurodes):

	31.12.2015	31.12.2014
Maa	1 104 158	1 104 158
Ehitised	8 879 513	9 464 708
Kokku	9 983 671	10 568 866

Kontsernil on seisuga 31.12.2015 Swedbank AS poolt klientide kasuks välja antud hüpoteegi tagatisele ettemakseid tagavaid garantiisid summas 16 749 031 eurot (sh hüpoteegi ja kommertsantide tagatisele 1 715 383 eurot ning tähtajaliste hoiuste tagatisele 15 033 648 eurot) ja ehitusjärgsete tööde teostusgarantiisid summas 4 478 942 eurot.

Lisa 15 Aktsiakapital (eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Aktsiakapital	9 998 295	562 423
Aktsiate arv (tk)	99 982 954	5 624 230
Aktsiate nimiväärtus	0.10	0.10

Majandusaastal emiteeriti 94 358 724 uut aktsiat ülekursi arvelt. Aktsionäride koosseis ja osaluste proportsioonid jäid endiseks.

Lisa 16 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	163 023	588 489
Rootsi	5 445 876	1 055 600
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	5 608 899	1 644 089
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike		
Norra	50 835 974	50 575 040
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku	50 835 974	50 575 040
Kokku müügitulu	56 444 873	52 219 129
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Müügitulu ehitustegevusest	56 235 125	51 770 309
Materjalide müük	51 560	51 469
Korterite, mitteiluruumide müük	116 938	360 371
Muude teenuste müük	41 250	36 980
Kokku müügitulu	56 444 873	52 219 129

Lisa 17 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Tooraine ja materjal	23 943 839	20 871 213	
Energia	282 207	284 522	
Alltöövõtutööd	5 957 828	4 089 629	
Lähetuskulud	1 566 372	1 312 876	
Kulud eraldiste moodustamiseks	1 067 985	2 028 099	13
Tööjõukulud	12 554 039	10 221 291	20
Amortisatsioonikulu	849 741	842 599	8,9
Muud	1 031 262	889 835	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	47 253 273	40 540 064	

Lisa 18 Turustuskulud

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Lähetuskulud	49 725	51 748	
Tööjõukulud	808 451	770 455	20
Amortisatsioonikulu	6 028	7 176	8,9
Muud	92 767	113 329	
Kokku turustuskulud	956 971	942 708	

Lisa 19 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	164 863	121 584	
Lähetuskulud	14 626	7 548	
Tööjõukulud	1 169 579	1 150 772	20
Amortisatsioonikulu	136 479	61 612	8,9
Muud	272 020	192 068	
Kokku üldhalduskulud	1 757 567	1 533 584	

Lisa 20 Tööjõukulud

(eurodes)

	2015	2014
Palgakulu	9 686 040	8 209 615
Sotsiaalmaksud	3 473 680	2 821 273
Puhkusereservi kulu	1 300 797	1 047 318
Töövõimetushüvitised	71 552	41 757
Eraldiste moodustamise kulud	0	22 555
Kokku tööjõukulud	14 532 069	12 142 518
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	522	463

Lisa 21 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2015		2014	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	5 399 261	1 152 709	4 443 142	1 181 088
Kokku	5 399 261	1 152 709	4 443 142	1 181 088

Väljakuulutatud dividendid:

2015. aastal maksti Kodumaja AS aktsionäridele välja netodividende kokku summas 5 399 261 eurot (2014. aastal vastavalt 4 443 142 eurot). Sellega kaasnes tulumaks 1 152 709 eurot (2014. aastal 1 181 088 eurot).

2015. aasta tulumaksu on vähendatud 402 euro võrra seoses tütarettevõtte KM Nederland B.V. eelmiste perioodide kasumi korrigeerimisega:

Dividendide tulumaks 1 152 709 eurot
 Ettevõtte tulumaks - 402 eurot
 Kokku 2015. aastal arvatud tulumaks 1 152 307 eurot

2014. aasta tulumaksu on vähendatud 65 943 euro võrra 2014. aasta Norra ja Rootsi püsivate tegevuskohtade maksustatava kasumi korrigeerimise tulemusena:

Dividendide tulumaks 1 181 088 eurot
 Ettevõtte tulumaks - 65 943 eurot
 Kokku 2014. aastal arvatud tulumaks 1 115 145 eurot

Lisa 22 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

2015	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0
2014	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 258
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	152 500

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused	2015	2014
Arvestatud tasu	646 996	733 875

Kontserni ettevõtete juhatuse liikmetele arvestatud tasudena on näidatud brutotöötasud.

Tehingute kohta aktsionäridega on info lisades 15 ja 21.

Lisa 23 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Varad		
Käibevara		
Raha	48 587	318
Nõuded ja ettemaksed	7 272 503	1 820 516
Varud	2 113 506	2 441 996
Kokku käibevara	9 434 596	4 262 830
Põhivara		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	7 378 036	7 208 972
Finantsinvesteeringud	1 407 727	1 047 172
Kinnisvarainvesteeringud	6 050 941	9 580 194
Materiaalne põhivara	6 831 121	3 386 284
Immateriaalne põhivara	20 140	13 865
Kokku põhivara	21 687 965	21 236 487
Kokku varad	31 122 561	25 499 317
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	11 617	0
Võlad ja ettemaksed	3 094 484	2 284 995
Eraldised	384 140	276 332
Kokku lühiajalised kohustused	3 490 241	2 561 327
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	82 907	0
Võlad ja ettemaksed	8 290	224 669
Kokku pikaajalised kohustused	91 197	224 669
Kokku kohustused	3 581 438	2 785 996
Omakapital		
Aktsiakapital nimiväärtuses	9 998 295	562 423
Ülekurss	0	9 435 872
Kohustuslik reservkapital	56 242	56 242
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 259 523	6 597 153
Aruandeaasta kasum (kahjum)	10 227 063	6 061 631
Kokku omakapital	27 541 123	22 713 321
Kokku kohustused ja omakapital	31 122 561	25 499 317

Lisa 24 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2015	2014
Müügitulu	33 235 588	29 195 265
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-24 071 813	-21 997 310
Brutokasum (-kahjum)	9 163 775	7 197 955
Turustuskulud	-958 389	-942 687
Üldhalduskulud	-1 026 950	-941 034
Muud äritulud	73 555	8 530
Muud ärikulud	-61 705	-1 770
Kokku äriksaum (-kahjum)	7 190 286	5 320 994
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	3 059 704	763 534
Intressikulud	-25 527	-24 240
Muud finantstulud ja -kulud	6 027	1 343
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	10 230 490	6 061 631
Tulumaks	-3 427	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	10 227 063	6 061 631

Lisa 25 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2015	2014
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	7 190 286	5 320 994
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	831 879	854 714
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-7 916	0
Muud korrigeerimised	586	0
Kokku korrigeerimised	824 549	854 714
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-5 996 361	-1 169 065
Varude muutus	328 490	24 474
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	443 985	-1 725 167
Makstud intressid	-25 527	-24 240
Makstud ettevõtte tulumaks	-3 427	0
Kokku rahavood äritegevusest	2 761 995	3 281 710
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-420 111	-88 687
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	7 916	0
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-30 162 700	0
Antud laenud	-555 476	-725 587
Antud laenude tagasimaksed	194 922	0
Laekunud intressid	5 177	9 325
Laekunud dividendid	33 629 680	4 443 142
Kokku rahavood investeerimistegevusest	2 699 408	3 638 193
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	1 158 464
Saadud laenude tagasimaksed	0	-3 652 296
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-14 190	-3 881
Makstud dividendid	-5 399 261	-4 443 142
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-5 413 451	-6 940 855
Kokku rahavood	47 952	-20 952
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	318	25 061
Raha ja raha ekvivalentide muutus	47 952	-20 952
Valuutakursside muutuste mõju	317	-3 791
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	48 587	318

Lisa 26 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

					Kokku
	Aktsiakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	562 423	9 435 872	56 242	11 040 295	21 094 832
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	6 061 631	6 061 631
Makstud dividendid	0	0	0	-4 443 142	-4 443 142
31.12.2014	562 423	9 435 872	56 242	12 658 784	22 713 321
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-7 208 972
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil					11 704 820
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2014					27 209 169
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	10 227 063	10 227 063
Emiteeritud aktsiakapital	9 435 872	-9 435 872	0	0	0
Makstud dividendid	0	0	0	-5 399 261	-5 399 261
31.12.2015	9 998 295	0	56 242	17 486 586	27 541 123
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-7 378 036
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil					7 114 427
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2015					27 277 514

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.03.2016

Kodumaja AS (registrikood: 11386770) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TEA NÄRAP	Juhatuse liige	31.03.2016
LEMBIT LUMP	Juhatuse liige	31.03.2016
ANDRUS LEPIK	Juhatuse liige	31.03.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kodumaja AS aktsionäridele:

Oleme auditeerinud lehekülgedel 9 kuni 36 esitatud Kodumaja AS konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis koosneb konsolideeritud bilansist seisuga 31. detsember 2015, antud kuupäeval lõppenud aruandeaasta kohta koostatud koondkasumiaruandest, omakapitali muutuste aruandest ja konsolideeritud rahavoogude aruandest, oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõttest ja muudest selgitavatest lisadest.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Kontserni emaettevõtte juhatus vastutab nimetatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esituse eest kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega ning sellise sisekontrolli eest, nagu juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeauditiitori kohustus

Meie vastutame arvamuse eest, mida avaldame nimetatud raamatupidamise aastaaruande kohta meie auditi põhjal. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Need standardid nõuavad, et me järgime eetikanõudeid ning planeerime ja viime auditi läbi saamaks põhjendatud kindlust asjaolule, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu.

Audit hõlmab protseduuride läbiviimist eesmärgiga saada tõendusmaterjali raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaõtjate ja avalikustatud informatsiooni kohta. Sooritatavad auditi protseduurid sõltuvad vandeauditiitori hinnangutest, sealhulgas hinnangust riskile, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada olulisi vigu, mis tulenevad pettusest või eksimusest. Nimetatud riski hindamisel, eesmärgiga planeerida asjakohaseid auditi protseduure, võtab vandeauditiitor arvesse raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja õiglase esitusviisi tagamiseks ette võttes juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid ei anna hinnangut selle toimivuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse ja juhatuse poolt antud arvestushinnangute põhjendatuse ning raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

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

Arvamus

Oleme seisukohal, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kajastab olulises osas õiglaselt Kodumaja AS finantsseisundit seisuga 31. detsember 2015, aruandeaasta majandustulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

31. märts 2016

Kersti Ruut
Vandeauditiitor nr 604

Veiko Hintsov
Vandeauditiitor nr 328
AS Deloitte Audit Eesti
Roosikrantsi 2, 10119 Tallinn
Tegevusluba nr 27

Audiitorite digitaalallkirjad

Kodumaja AS (registrikood: 11386770) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VEIKO HINTSOV	Vandeaudiitor	31.03.2016
KERSTI RUUT	Vandeaudiitor	31.03.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 786 308
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 461 512
Kokku	17 247 820
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	943 588
Dividendideks	4 786 658
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	11 517 574
Kokku	17 247 820

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 786 308
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 461 512
Kokku	17 247 820
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	943 588
Dividendideks	4 786 658
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	11 517 574
Kokku	17 247 820

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	33235588	100.00%	Jah

Sidevahendid

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