



KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: **01.01.2011**
aruandeaasta lõpp: **31.12.2011**

ärinimi: **Kodumaja AS**

registrikood: **11386770**

aadress: **Ravila 61**
Tartu linn
Tartu maakond
51014
Eesti Vabariik

telefon: **+372 7 385 999**
faks: **+372 7 385 990**
e-posti aadress: [**info@kodumaja.ee**](mailto:info@kodumaja.ee)
veebilehe aadress: [**www.kodumaja.ee**](http://www.kodumaja.ee)

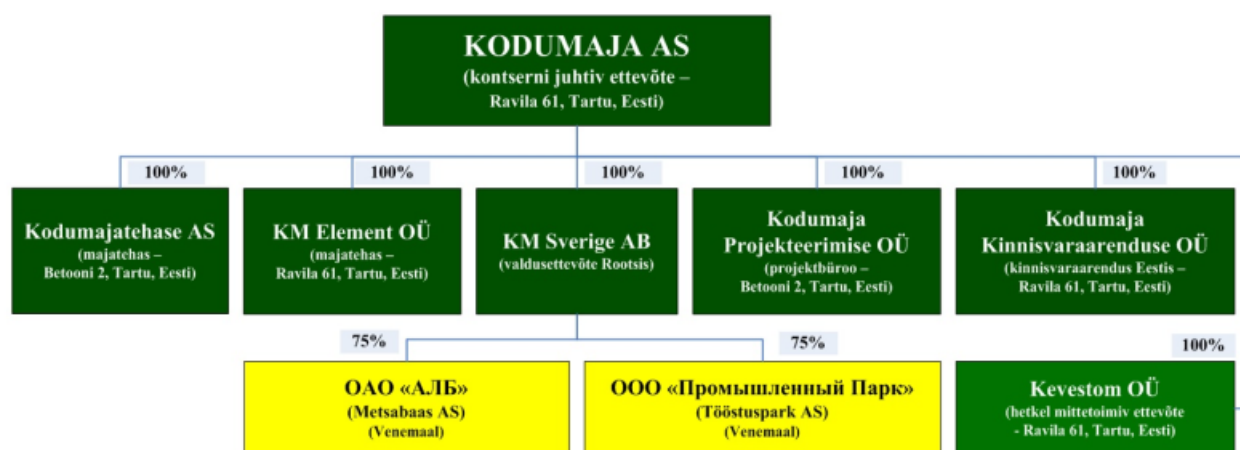
Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	10
Konsolideeritud bilanss	10
Konsolideeritud kasumiaruanne	11
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	12
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	13
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	14
Raamatupidamise aastaaruande lisad	15
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	15
Lisa 2 Konsolideerimata bilanss	20
Lisa 3 Konsolideerimata kasumiaruanne	21
Lisa 4 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	22
Lisa 5 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	23
Lisa 6 Raha	23
Lisa 7 Nõuded ja ettemaksed	24
Lisa 8 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	24
Lisa 9 Varud	25
Lisa 10 Pikaajalised finantsinvesteeringud	25
Lisa 11 Kinnisvarainvesteeringud	26
Lisa 12 Materiaalne põhivara	27
Lisa 13 Immateriaalne põhivara	28
Lisa 14 Kapitalirent	29
Lisa 15 Kasutusrent	29
Lisa 16 Laenukohustused	30
Lisa 17 Võlad ja ettemaksed	31
Lisa 18 Võlad töövõtjatele	31
Lisa 19 Saadud ettemaksed	31
Lisa 20 Eraldised	32
Lisa 21 Tingimuslikud kohustused ja varad	33
Lisa 22 Aktsiakapital	33
Lisa 23 Müügitulu	34
Lisa 24 Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu	34
Lisa 25 Turustuskulud	35
Lisa 26 Üldhalduskulud	35
Lisa 27 Tööjõukulud	35
Lisa 28 Muud äritulud	36
Lisa 29 Muud ärikulud	36
Lisa 30 Finantstulud ja -kulud	36
Lisa 31 Tulumaks	36
Lisa 32 Seotud osapooled	37
Lisa 33 Sündmused pärast bilansipäeva	38
Lisa 34 Investeeringud tütarettevõtetesse	39

Tegevusaruanne

1. Sissejuhatus

Kodumaja AS on eraettevõtte, mis tegutseb Kodumaja kontserni juhtiva ettevõttena alates 2007. aasta suvest. Kodumaja AS omab kontserni kuuluvate ettevõtete osasid ja aktsiaid ning teostab kontserni ettevõtete strateegilist üldjuhtimist sh. kooskõlastades ettevõtete visioone, eesmärgid ja arenguplaane ning teostades järelevalvet nendest kinnipidamise üle. Samuti pakub Kodumaja AS teenuseid kontserni ettevõtetele valdkondades, mida ei ole otstarbekas välja arendada iga ettevõtte juures eraldi. Kodumaja kontserni struktuur on alljärgnev:



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

Kodumaja kontserni iseloomustavad:

Missioon:	Lua 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 ruum- ja tasaelementidest. 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

Kodumaja AS ja tema tütarettevõtete üldine areng, vastavalt aktsionäridega kooskõlastatud KM-11-002 Kodumaja visioonile, on jätkunud ka 2011. aastal. 2010. aastal alanud tõus (peale sügavat majanduslangust 2008 – 2009) on aastal 2011 jätkunud, kuid selle kasvutempo on aeglustunud. Uute tellimuste töössetulek on muutunud mõnevõrra aeglasemaks ja raskemaks.

Kodumaja AS tütarettevõtete majandustulemustega saab tutvuda nende ettevõtete 2011. aasta majandusaasta aruannetest.

2. Kodumaja kontserni olulised näitajad

2.1. Müügitulu ja kasum

Kodumaja AS konsolideeritud müügitulu ja kasumi tulemused olid alljärgnevad:

Tabel 1: Müügitulu

Aasta	Eesmärk (MEUR)	Tegelik (MEUR)	Täitmine
2006	26,842	25,984	96,8 %
2007	27,784	28,944	104,2 %
2008	35,151	24,846	70,7 %
2009	12,143	5,410	44,6 %
2010	26,842	24,482	91,2 %
2011	39,600	33,457	84,5 %

Tabel 2: Kasum enne makse

Aasta	Eesmärk (MEUR)	Tegelik (MEUR)	Täitmine	Käibe tulusus (%)
2006	4,046	3,337	82,5 %	12,8 %
2007	3,249	3,591	110,5 %	12,4 %
2008	3,196	3,404	106,5 %	13,7 %
2009	-0,959	-1,420	67,5 %	-26,3 %
2010	2,045	4,413	215,8 %	18,0 %
2011	5,350	2,272	42,5 %	6,8 %

2.2. Muud olulised näitajad

Näitaja ^[1]	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Müügitulu (MEUR)	25,983	28,945	24,846	5,410	24,482	33,457
Müügitulu muutus	7,9 %	11,4%	-14,2%	-78,2 %	352,5%	36,7%
Brutokasumi määr	16,2 %	17,4%	22,1%	-9,8%	26,4%	10,9%
Puhaskasum (MEUR)	3,398	3,593	3,392	-1,420	4,413	1,319
<i>sh. emattevõtte aktsionäride osa</i>	3,398	3,580	3,448	-1,374	4,463	1,348
Puhaskasumi kasv	4,9 %	5,8%	-5,6%	-141,9%	410,7%	-70,1%
Puhasrentaablus	13,1 %	12,4%	13,7%	-26,3%	18,0%	3,9%
Käibevarad (MEUR)	10,798	8,278	5,509	3,378	15,258	11,328
Lühiajalised kohustused (MEUR)	6,846	10,849	5,403	3,742	10,636	7,801
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,44	1,08	0,85	0,97	1,30	1,44
Puhas käibekapital (MEUR)	3,183	0,691	-1,233	-0,129	2,129	4,074
Varade tulukus (ROA)	23,0 %	17,6 %	14,1%	-6,5%	17,1%	4,6%
Omakapitali tulukus (ROE)	45,4 %	32,4 %	23,3%	-9,1%	25,8%	7,2%
Kasum aktsia kohta (EPS) (EUR)	38,61	40,68	39,18	-15,61	50,71	0,240 ^[2]

2011.aastaks püstitatud müügitulu ja kasumi eesmärgid jäid kahjuks saavutama. Arvestades aga: a) turgudel valitsevat kriitilist majandusseisu ning b) Kodumaja ettevõtete 2011.aasta majandustulemusi mõjutanud olulisi sündmusi ja arenguid, mida on põhjalikumalt käsitletud alljärgnevates peatükkides, hindab Kodumaja AS juhatus aastat 2011 siiski õnnestunute hulka kuuluvaks.

3. Olulised sündmused ja arengud

Kodumaja kontserni 2011. aasta tulemusi on mõjutanud mitmed sündmused ja arengud, mis omavad mõju ka Kodumaja ettevõtete toimetulekuks aastal 2012 ning edaspidi.

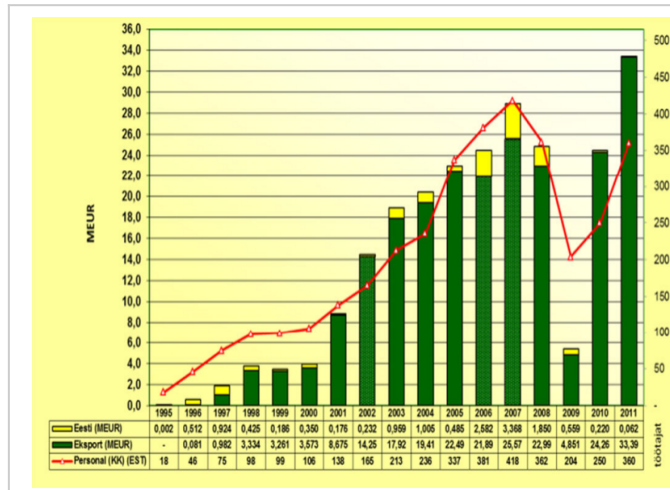
3.1. Tellimuste mahud jäid madalamaks püstitatud eesmärgist

Olles kogenud suhteliselt teravat ja agressiivset tellimuste mahtude taastumist aastal 2010, olid ootused mahtude kasvu suhtes ka aastal 2011 optimistlikumad, kui aasta lõpuks kujunenud tegelik tulemus. Siiski oli Kodumaja ettevõtete 2011. aasta konsolideeritud müügitulu kõigi aegade suurim.

^[1] Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

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

^[2] Kodumaja AS aktsiate arv muutus alates 01.01.2011 muudatuste teostamisega registreeringutes, mis teostati seoses Eesti Vabariigi kehtiva valuuta vahetusega. Uus aktsiate arv on kokku 5 624 230 aktsiat, endise 88 000 aktsia asemel. Muudatusi, Kodumaja AS aktsionäride hulga ja nende protsentuaalsete osaluste osas, seejuures ei toimunud.



Peale suhteliselt edukat esimest poolaastat, kus seisuga 01.04.2011 oli aasta eesmärgistatud müügitulust kaetud sõlmitud lepingutega ca 61%, algas 2011. aasta teises pooles, ebameeldiva üllatusena, uute tellimuste sissetuleku tempo oluline pidurdumine.

Selline muutus põhjustas olukorra, kus Kodumaja ettevõtete koormatus uute tellimuste täitmisega muutus teisel poolaastal ebaühtlasemaks ja katkendlikumaks.

Kokkuvõttes:

1. Teenisid Kodumaja ettevõtted eesmärgistatud väiksemaid müügikatteid – seega ka vähem katet üldkuludele ja kasumile;
2. Kuna ettevõtted olid orienteeritud suuremate mahtude teostamisele, siis langes ka ettevõtete võimsuste ja inimressursside kasutamise efektiivsus. Seega oli rida kulusid suhteliselt kõrgemad, kui nad oleksid pidanud olema, arvestades tegelikult teostatud mahtusid. Kuna aga potentsiaalsete tellimuste portfelli on olnud paljulubav, siis ei olnud põhjust asuda ka inimressursside ja sellega seotud kulude olulisele kärpimisele.

Kõik eelnevalt kirjeldatu kajastus 2011. aastal lõppkokkuvõttes **eesmärgistatud väiksema kasumi saavutamises**. Eesmärgistatud väiksemad mahud ja käive olidki eesmärgistatud väiksema kasumi saavutamise **suurim mõjutaja**. Vt. peatükis 2.1 kajastatud 2011. aasta eesmärgistatud ja tegelike tulemuste võrdlust.

3.2. Vähekasumlike projektide suhteliselt suur osakaal teostatud mahtudes

2011. aasta kasumit mõjutas oluliselt ka fakt, et aasta jooksul teostatud projektide hulgas oli projekte:

- millede ehitamise rahaline tasuvus oli väike, kuid
- mis olid Kodumaja jaoks olulised pikemas perspektiivis - eelkõige seoses sellega, et nendel projektidel on suur positiivne mõju Kodumaja turundusele ja tootearendusele ning nende teostamisel oli võimalik omandada väärtuslikke kogemusi tulevaste projektide teostamiseks.

Sellised projektid olid:

1. Hooldekodu füüsiliste ja vaimsete puuetega inimestele Kopenhaagenis (Taani)	Hooldekodude ehituse turule sisenemine on olnud üks Kodumaja ettevõtete strateegilisi prioriteete. Kuna varasemad referentsid, analoogsete projektide puhul, Kodumajal puudusid ja kuna Kodumaja kaubamärk on Taani turul siiski veel suhteliselt tundmatu, siis mõistagi oli projekti konkursi võitmiseks vajalik pakkuda erakordselt soodsat hinda. Oma jälje jättis sellele projekti lõplikule finantstulemusele ka fakt, et Kodumaja ettevõtetel puudusid varasemad kogemused sarnaste projektide teostamisel. Seega esines nii kulude alahindamist nende eelarvestamisel, kui ka täiendavaid kulusid projekti teostamise käigus. Arvestades aga lõppkokkuvõttes saavutatud kvaliteetset tulemust, kliendi rahulolu ja suurepärase referentsi edaspidiseks, siis on projektil kindlasti suur väärtus eelkõige turunduslikus ja vastavate kogemuste omandamise mõttes. Hooldekodude ehitus on valdkond, millega Kodumaja tahab jätkata.
2. Maavärinakindel (kuni 5 magnituudi) korterelamu (5+1 korrust) Oslo kesklinnas (Norra)	Kuna projekt asub Oslo kesklinnas ning on arhitektuuriliselt suhteliselt atraktiivne ja tähelepanu tõmbav, siis pidi Kodumaja, selle projekti võitmiseks, läbima erakordselt terava konkurentsivõitluse majatehastega Poolast ja Norrast. Selleks oli vajalik muuhulgas erakordselt soodsa hinna pakkumine. Ja kuna Kodumaja majatehastel oli vabu tootmisvõimsusi, siis saigi tehtud pakkumine, mis osutus võitjaks. Igatahes on Kodumaja ettevõtete referentsides nüüd ka esimene maavärina nõuetele vastav korterelamu, mis on asunud täitma oma turunduslikku missiooni, demonstreerimaks Kodumaja ettevõtete head valmisolekut teostada keerukaid projekte, keerukates tingimustes. Projekt võitis ka Eestis läbiviidud konkursi „Aasta tehase 2011“ (vt. http://www.kodumaja.ee/et/Uudised/138/kodumaja-voitis-aasta-tehasemaja-2011-konkursi/).

NB! Eelnevalt nimetatud 2 projekti moodustasid kokkuvõttes 17,5% kõikidest tootmise- ja ehituse mahtudest, mis teostati Kodumaja ettevõtete poolt aastal 2011. Kuna nimetatud 2 projektiga:

1. tehti algust **juba aastal 2010** ning
2. projektid olid Kodumaja ettevõtete jaoks uudsed, mille tõttu puudusid meil piisavad kogemused projektide otsekulude prognoosimisel 2010-2011 aastavahetuse seisuga,

siis olid nende projektide otsekulude etteulatuvad prognoosid tehtud 2010. aasta lõpus mõnevõrra liiga optimistlikud. Seega on tahtmatult osutunud Kodumaja ettevõtete 2010.aasta konsolideeritud kasum mõnevõrra suuremaks, kui oleks olnud õigustatud, mille tõttu omakorda on Kodumaja ettevõtete 2011. aasta kasum sama suurusjärgu võrra väiksem.

3. Sotsiaalkorterite ehituse projekt (kokku 8797 m²) Kopenhaagenis (Taani)

Projekt lõpetati ja anti kliendile üle 2012.aasta 1.kvartali jooksul, kuid valdav osa selle teostamise mahust jäi aastasse 2011. Ka see projekt oli mõnevõrra alla keskmise müügikatetega, kuid projekti väärtus seisneb Kodumaja ettevõtete jaoks muuhulgas ka selles, et kinnistada oma kohalolekut Taani turul.

Kõik eelnevalt nimetatud 3 projekti moodustasid kokkuvõttes 43,4% kõikidest mahtudest, mis teostati Kodumaja ettevõtete poolt aastal 2011. Mõistagi avaldas käesolevas peatükis kirjeldatu mõju Kodumaja ettevõtete konsolideeritud kasumi kujunemisele – ja kahjuks mitte kasumit suurendavalt.

3.3. Arengud turgudel

Raamatupidamisliku müügitulu järgi oli Kodumaja ettevõtetele 2011. aasta domineerivaks turuks endiselt Norra, mis aitas kaasa müügitulu kasvule ja kokkuvõttes siiski positiivse tulemuse saavutamisele.

Kuigi Norra turu osatähtsus on olnud viimaste aastate jooksul väikeses langustrendis, mis on olnud ka eesmärgiks, on Norra turg siiski Kodumaja ettevõtete jaoks endiselt väga oluline. Norra turu osa, Kodumaja ettevõtete konsolideeritud müügitulus, on läbi aastate olnud:

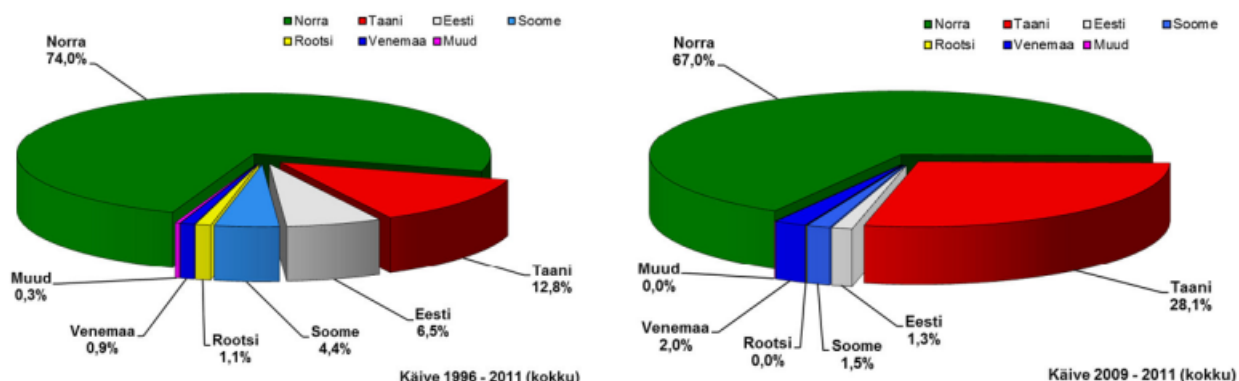
• 2003 – 93,1 %	• 2006 – 74,0 %	• 2009 – 79,3 %
• 2004 – 90,7 %	• 2007 – 67,6 %	• 2010 – 74,8 %
• 2005 – 89,0 %	• 2008 – 49,4 %	• 2011 – 59,5 %

Samal ajal on jõuliselt kasvanud Taani turu osatähtsus Kodumaja ettevõtete konsolideeritud müügitulus ja on näitamas tõsist potentsiaali muutumaks võrdväärseks turuks Norra turuga. Taani turu osa, Kodumaja ettevõtete konsolideeritud müügitulus, on läbi aastate olnud:

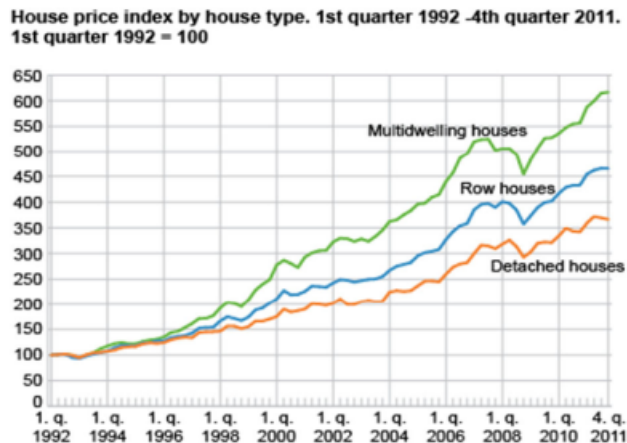
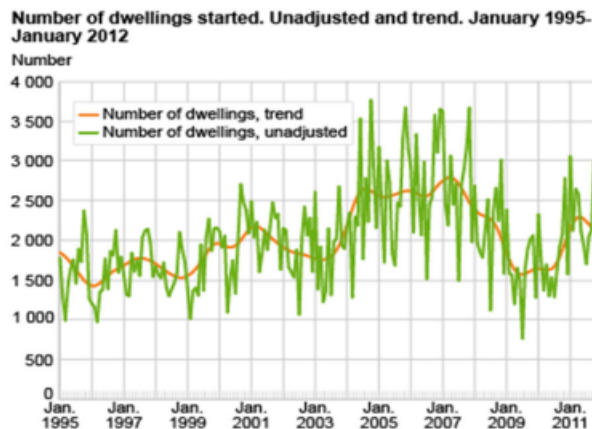
• 2007 – 10,9 %	• 2010 – 20,8 %	• 2011 – 37,8 %
• 2008 – 40,8 %	• 2009 – 0,9 %	

Siiski on elamuehitus Taani turul viimastel aastatel oluliselt pidurdunud, mis tõenäoliselt pidurdab mõnevõrra ka selle turu olulisuse kasvutempot Kodumaja ettevõtete jaoks.

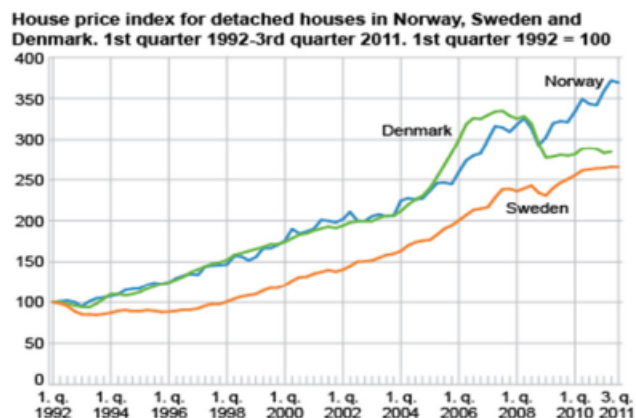
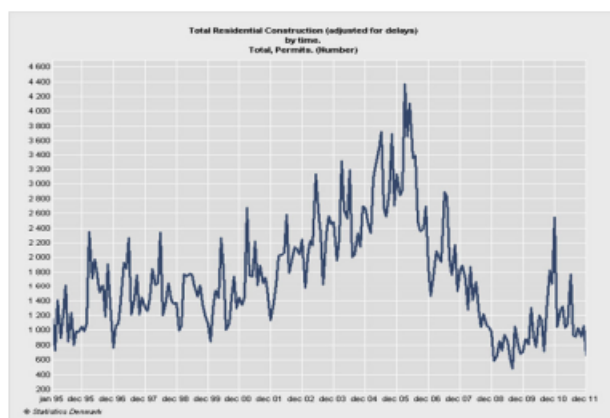
Muude strateegiliste turgudena käsitleb Kodumaja endiselt veel ka Rootsit, Soomet ja Eestit. Kodumaja ettevõtete müügitulu jagunemist erinevate turgude vahel vt. alljärgnevatelt joonistelt.



Kodumaja ettevõtete konkurentsivõime kasvule Norra turul on aidanud kaasa Norra krooni endiselt väga soodne kurss euro suhtes. Jätkunud on ka Norra kinnisvarahindade tõus. Ja kuigi uute tellimuste sissevool pidurdus 2011. aasta teises pooles (vt. peatükk 3.1), on Norra turg püsinud aktiivne ka 2011.aastal ning töötab olla kõige aktiivsemaks Kodumaja turuks ka aastal 2012.



Kahjuks ei saa sama kinnitada Taani turu kohta, mis ei ole kahjuks toibunud majanduslangusest 2008 - 2009. Nii seisab Taanis endiselt madalseisus nii ehitusaktiivsus, kui ka kinnisvarahindade kasv.



Mõnevõrra optimistlikum on Kodumaja ettevõtete prognoos, positiivsete arengute võimalikkuse osas, Rootsi turul. Rootsi turu võimaluste ärakasutamiseks on Kodumaja ettevõtteid teinud viimase 2 aasta jooksul väga tugevaid pingutusi. Loodetavasti ei jäta positiivsed tulemused ennast enam kaua oodata.

3.4. Muud olulised sündmused

1. Potentsiaalsete tellimuste portfelli maht on püsinud suhteliselt mahuka ja paljulubavana läbi terve 2011. aasta ning portfellis olevate projektide realiseerumine konkreetseteks müügilepinguteks ei ole muutunud vähem resultatiivseks (täpsemalt loe peatükist 4).
2. Alates veebruarist 2011 on taaskäivitatud, aastal 2009 ajutiselt seisatud, majatehas (Kodumajatehase AS). Sellest hetkest on tehas koormatud kasvavate tellimuste mahtudega.
3. Kodumaja ettevõtteid on suhteliselt hästi kohanenud nn. KM tüüptarne laiendamisega, milleks tehti ettevalmistused aastal 2009. Laiendatud Kodumaja tüüptarne pakkumine on leidnud klientide hulgas väga positiivse vastukaja. See on üks põhjusi, miks Kodumaja ettevõtete 2011.aasta konsolideeritud müügitulu ei olnud eesmärgistatud müügitulust nii palju väiksem, kui olid väiksemad tellimuste mahud. Kodumaja toote ja teenuse lisaväärtus on kasvanud, mille tulemusena on kasvanud ja kasvamas keskmised müügihinnad, müügikatted ja rahavood, mis peaksid kokkuvõttes hakkama mõjuma positiivselt ka ettevõtete konkurentsivõime kasvule ja suuremate kasumite teenimisele edaspidi.
4. Surve materjalide ja teenuste hindade ning tööjõukulude kasvule on hakanud tõusma. Seetõttu on efektiivsuse pideva parendamise teema jätkuvalt päevakorral eriti olulise prioriteedina.

5. Kodumaja maine turgudel on jätkuvalt hea ja meid võetakse tõsise tegijana ja seda järjest rohkem ka veelgi tõsisemate tegijate poolt.
6. Palju muid väiksemaid ja suuremaid õnnestumisi ja saavutusi, sealhulgas: ettevõtete sisemise töö- ja juhtimiskorralduse osas, oluliste juhtide ja teiste võtmeisikute parema rakendamise osas, juhtimiseks vajalike IT arenduste osas ja nii edasi, millest põhjaliku ülevaate andmine osutuks siinkohal liigseks.

4. Uued tellimused ja tellimuste portfelli

Kodumaja ettevõtete **potentsiaalsete tellimuste portfelli** püsis 2011.aasta jooksul tasemel 180 – 195 MEUR. Kuigi portfellis domineerivad eelkõige Norra projektid, on ka Rootsi turu kasvav huvi selgelt märgatav. Seisuga 01.03.2012:

- on 2012.aasta eesmärgistatud käibest kaetud sõlmitud lepingutega ca 70 %;
- „kuumade“ projektide kategoorias, kus me hindame tõenäosuseks üle 60 %, et meil õnnestub sõlmida lepingud enne 01.06.2012, on kokku veel 8 projekti, lepingute kogusummas ca 23 MEUR. Nimetatud lepingute sõlmimisel jõuaksime tasemele, kus 2012. aasta eesmärgistatud käibest oleks lepingutega kaetud 100 %;
- potentsiaalsete tellimuste portfellis oli koos nn. „kuumade projektidega“ kokku: 75 projekti, 50 kliendiga, kogusummas ca 190 MEUR.

5. Kodumaja Venemaa tütarettevõtetest

Kodumaja Venemaa ettevõtete tegevuses ja tulemustes ei ole 2011. aasta jooksul paranemismärke olnud. AS Arhangelski Metsalaadimisbaasi tegevuse mahud ja käive on olnud endiselt langustrendis. 2011. aasta majandustulemuseks tuli: müügitulu 13,923 MRUB, kahjum 2,273 MRUB. Tööstuspark AS ei ole oma majandustegevust sisuliselt alustanud.

Samal ajal on toimunud investorite otsimine, kelle oleks võimalik müüa Kodumaja omanduses olevate Venemaa ettevõtete osalused. Seni ei ole otsingud ja käimasolevad läbirääkimised veel positiivse tulemuseni viinud. Kodumaja AS juhatust jätkab selles osas tööd. Vajadusel tutvustab juhatust Venemaa ettevõtetega seonduvaid arenguid detailsemalt Kodumaja AS aktsionäride üldkoosolekul.

6. Lõpetuseks

Kodumaja ettevõtete 2011. aasta konsolideeritud majandustulemustest annab detailsema ülevaate **Kodumaja AS 2011.a. majandusaasta aruanne tervikuna**. Kommentaarid, Kodumaja ettevõtete majandusnäitajate arengu senistest ja planeeritavatest trendidest ning Kodumaja ettevõtete edasisest arengust, annab aktsionäridele ettevõtte juhatust, aktsionäride korralisel üldkoosolekul.

Samas tutvustatakse aktsionäridele 2012. aasta konkreetseid eesmärke ning kommenteeritakse Kodumaja ettevõtete planeeritavat arengut eelseisvatel aastatel, mis on ka defineeritud dokumendiga **Kodumaja visioon**. Dokumendi sisu heakskiitmisel Kodumaja AS aktsionäride poolt, saab dokument olema eelmisel aastal aktsionäridega kooskõlastatud sarnase dokumendi uuendatud versioon, kus ajalist horisonti on pikendatud **aastani 2017**.

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

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

Kodumaja kontserni Eesti ettevõtete juhatuste liikmete 2011. aasta brutotöötasu oli kokku 396 034 EUR ja kõigi töötajate brutotöötasude üldsumma moodustas kokku 4 773 261 EUR.

2011. aasta jooksul on Kodumaja Eesti ettevõtted võtnud tööle kokku 68 töötajat (kasv 22,4 %). Kodumaja Eesti ettevõtete töötajate (va. lapsehoolduspuhkusel ja sõjaväes viibivad) 2011. aasta kaalutud keskmine arv oli **360 töötajat**.

Lembit Lump
Kodumaja AS juhatuse esimees
02. aprillil 2012. aastal

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	3 444 249	6 165 005	6
Nõuded ja ettemaksed	6 045 876	7 607 670	7
Varud	1 837 612	1 485 794	9
Kokku käibevara	11 327 737	15 258 469	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	2 084	2 081	10
Kinnisvarainvesteeringud	633 818	407 133	11
Materiaalne põhivara	14 184 759	15 069 605	12
Immateriaalne põhivara	414 706	437 113	13
Kokku põhivara	15 235 367	15 915 932	
Kokku varad	26 563 104	31 174 401	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	193 259	544 304	16
Võlad ja ettemaksed	6 392 470	8 524 686	17
Eraldised	1 215 706	1 566 866	20
Kokku lühiajalised kohustused	7 801 435	10 635 856	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	47 831	247 247	16
Võlad ja ettemaksed	52 675	53 886	17
Eraldised	1 458 445	884 178	20
Kokku pikaajalised kohustused	1 558 951	1 185 311	
Kokku kohustused	9 360 386	11 821 167	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	562 423	562 423	22
Ülekurss	9 435 872	9 435 872	
Kohustuslik reservkapital	56 242	56 242	
Realiseerimata kursivahed	-100 538	-86 737	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 750 737	4 764 047	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 348 312	4 462 690	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	17 053 048	19 194 537	
Vähemususalus	149 670	158 697	
Kokku omakapital	17 202 718	19 353 234	
Kokku kohustused ja omakapital	26 563 104	31 174 401	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	33 456 931	24 482 272	23
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-29 805 883	-18 010 391	24
Brutokasum (-kahjum)	3 651 048	6 471 881	
Turustuskulud	-473 988	-581 121	25
Üldhalduskulud	-958 636	-1 234 559	26
Muud äritulud	32 689	46 167	28
Muud ärikulud	-54 705	-306 809	29
Äri kasum (kahjum)	2 196 408	4 395 559	
Finantstulud ja -kulud	75 102	17 005	30
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 271 510	4 412 564	
Tulumaks	-952 049	0	31
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 319 461	4 412 564	
sh emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	1 348 312	4 462 690	
sh vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	-28 851	-50 126	

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 319 461	4 412 564
Muu koondkasum (-kahjum):		
Realiseerimata kursivahed	6 023	-14 586
Kokku muu koondkasum (-kahjum)	6 023	-14 586
Aruandeaasta koondkasum (-kahjum)	1 325 484	4 397 978
sh emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa koondkasumist (-kahjumist)	1 334 511	4 432 309
sh vähemusosaluse osa koondkasumist (-kahjumist)	-9 027	-34 331

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	2 196 408	4 395 559	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	982 605	963 175	12,13
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-267	-320	12
Muud korrigeerimised	8 998	207 111	
Kokku korrigeerimised	991 336	1 169 966	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-6 872 781	688 737	
Varude muutus	-351 818	-332 223	9
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-1 925 479	7 605 313	
Makstud intressid	-20 427	-119 957	30
Makstud ettevõtte tulumaks	-936 890	0	31
Kokku rahavood äritegevusest	-6 919 651	13 407 395	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-102 199	-81 224	12,13
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	267	320	12
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-226 685	-1 495	11
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-5 765 567	-17 352 699	
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	14 185 560	9 522 846	
Antud laenud	0	-5 155	
Laekunud intressid	114 628	149 120	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	8 206 004	-7 768 287	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	6 492	
Saadud laenude tagasimaksed	-319 638	-923 902	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-230 823	-217 193	
Makstud dividendid	-3 476 000	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-4 026 461	-1 134 603	
Kokku rahavood	-2 740 108	4 504 505	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	6 165 005	1 757 984	6
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-2 740 108	4 504 505	
Valuutakursside muutuste mõju	19 352	-97 484	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 444 249	6 165 005	6

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

							Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital					Vähemusosalus	
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Realiseerimata kursivahed	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2009	562 423	9 435 872	56 242	-56 356	4 764 047	81 989	14 844 217
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-30 381	4 462 690	-34 331	4 397 978
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	0	0	111 039	111 039
31.12.2010	562 423	9 435 872	56 242	-86 737	9 226 737	158 697	19 353 234
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-13 801	1 348 312	-9 027	1 325 484
Makstud dividendid	0	0	0	0	-3 476 000	0	-3 476 000
31.12.2011	562 423	9 435 872	56 242	-100 538	7 099 049	149 670	17 202 718

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kodumaja kontserni 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Aruanne on koostatud eurodes.

Eelmiste aastate Eesti kroonis kajastatud saldod on konverteeritud ümber eurodeks ametlikult kehtinud Eesti Panga fikseeritud kursiga 15,6466 EEK = 1 EUR.

Konsolideeritud aruande koostamine

Ema- ja tütarettevõtete finantsnäitajad on grupi raamatupidamise aastaaruandes konsolideeritud rida-realt. Ema- ja tütarettevõtete vaheliste tehingute tulemusena tekkinud nõuded, kohustused, tulud, kulud ning realiseerumata kasumid ja kahjumid on elimineeritud.

2011. a konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad Kodumaja AS (emaettevõtte) ning tema tütarettevõtete:

- Kodumajatehase AS
 - Kodumaja Kinnisvaraarenduse OÜ
 - KM Element OÜ
 - Kevestom OÜ
 - Kodumaja Projekteerimise OÜ
 - Kodumaja AS-i Rootsis asuva tütarettevõtte KM Sverige AB
 - KM Sverige AB Venemaal asuvate tütarettevõtete Tööstuspark AS ja Metsabaas AS
- finantsnäitajad.

Välismaiste majandusüksuste kasumiaruannete ja rahavoogude näitajate konverteerimisel eurodesse kasutatakse aasta keskmist välisvaluuta kurssi. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused hinnatakse ümber eurodesse 31. detsembril kehtinud Euroopa Keskpanga ametliku noteeringu alusel. Aruannete ümberarvestusest tulenevad kursivahed kajastatakse omakapitalis.

Vajadusel on tütarettevõtete arvestuspõhimõtteid muudetud vastavaks grupi arvestuspõhimõtetele.

Emaettevõtte aruandes kajastatakse investeringuid tütarettevõtetesse soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse vajadusel allahindlustega.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades.

Raha hulgas on kajastatud tähtajalised deposiidid tähtajaga kuni 3 kuud.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid (kuni 31.12.2010 Eesti Panga valuutakursid). Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse ametlikult kehtivate Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel (kuni 31.12.2010 Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel). Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab, kas otseselt või kaudselt, üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

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

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtte varad ja kohustused arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse firmaväärtusena.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalisi nõudeid), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

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

Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Muude nõuetena kajastatakse muuhulgas ettevõtte tähtajalisi 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. Varudes kajastatakse ka kulud, mis on tehtud korteritele, mille osas pole veel müügilepingut sõlmitud või mille valdus pole veel üle läinud.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või netorealiseerimismaksumus.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud maad, mille ettevõtte on soetanud majandustegevuse (müümise) eesmärgil ja millega seoses ei ole toimunud arendustegevust. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Bilansilist väärtust korrigeeritakse vajadusel allahindluste võrra.

Kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumust ei amortiseerita.

Pärast arendustegevuse alustamist klassifitseeritakse kinnisvarainvesteering ümber varudesse ning arendusprojekti raames tehtavad objekti väärtust tõstvad kulutused (sh vääristamise kulutused) kajastatakse sellest alates varude maksumuses.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 639 eurot.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a 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. Juhatus hindab igal bilansipäeval kas on indikatsioone varade väärtuse languse osas. Indikatsioonide eksisteerimise puhul viiakse läbi varade kaetava väärtuse test lähtuvalt varade turuväärtusest või kasutusväärtusest, sõltuvalt kumb on kõrgem. Juhul kui varade bilansiline väärtus on kõrgem, siis hinnatakse varad alla kuni varade kaetava väärtuseni.

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

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest. Kodumaja AS kontserni varades on immateriaalse põhivarana arvel soetatud tarkvaralitsentsid ning maa kasutusõigus.

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Maa	ei amortiseerita
Ehitised ja rajatised ning nende koosseisu kuuluvad seadmed	8 - 50 aastat
Teed, platsid, parklad ning nende koosseisu kuuluvad seadmed	7 - 25 aastat
Tootmiseseadmed ja -sisustus	3 - 25 aastat
Info- ja kommunikatsioonitehnoloogia (edaspidi IKT) seadmed	3 - 5 aastat
Valve ja signalisatsioonisüsteemi seadmed	3 - 5 aastat
Sõidu- ja transpordivahendid	7 - 13 aastat
Mööbel ja muu sarnane ruumide sisustus	6 - 8 aastat
Tarkvara, patendid, litsentsid ja muu immateriaalne põhivara	3 - 5 aastat
Maa kasutusõigus	50 aastat

Kui esineb indikatsioone vara väärtuse languse osas, viiakse läbi põhivara kaetava väärtuse test, seejuures lähtutakse vara kasutus- või turuväärtusest, sõltuvalt sellest, kumb on kõrgem.

Rendid

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

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimakssete miinimumsumma nüüdisväärtuses, 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, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. 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 arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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 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

Ettevõtte annab enda poolt müüdüd toodetele garantii. Ettevõtte bilansis on moodustatud eraldis summas, mis on vajalik bilansipäevaks müüdüd toodetega seotud garantiikohustuse rahuldamiseks. Eraldise hindamisel on lähtutud eelmiste aastate kogemusest ja iga projekti individuaalsest hindamisest.

Kodumaja kontserni ettevõtted on võtnud endale lepingujärgse kohustuse teostada garantiitöid kahe kuni viie aasta jooksul alates ehitise üleandmisest kliendile. Konkreetne garantiiaja pikkus lepitakse kliendiga kokku sõlmitavates müügilepingutes. Vastavalt lepingutele ning lähtudes ettevõtte ajaloolisest statistikast moodustatakse ka garantiieraldised. Ettevõtte bilansis kajastatakse järgmisel aruandeaastal planeeritud garantiitööde katmiseks loodud garantiieraldis lühiajalisena ning ülejäänud aastate garantiitööde kulude eraldis pikaajalisena.

Boonuste eraldis

Kodumaja kontserni ettevõtetes on moodustatud eraldis töötajatele makstavate boonuste osas. Boonuste väljamaksmine toimub vastavalt Kodumaja kontserni ettevõtetes kehtestatud töötasustamise süsteemile.

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 maksumääraga 21/79 (tulumaksumäär alates 2008) netodividendidena väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Ettevõtte müüb oma toodangut ja osutab teenuseid lisaks Eestile ka Norras, Taanis, Soomes ja Rootsis. Kodumaja kontserni ettevõtetest on registreeritud kõigis nimetatud riikides Kodumajatehas AS ja KM Element OÜ. Käibemaksumäär Norras, Taanis ja Rootsis on 25%, Soomes 23%.

Nende projektide ja jätkuprojektide osas, mille kestus kokku sihtriigis ületab 183 kalendripäeva, on nimetatud kontserniettevõtted residendid ning tasuda tuleb ka ettevõtte tulumaks sihtriigis. Ettevõtte tulumaks Norras on 28%, Taanis 25% ja Soomes 26%.

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 Kodumaja kontserni tootmisettevõtted KM Element OÜ ja Kodumajatehase AS ei tasu juhul, kui on taotlenud lähetatud töötajatele sotsiaalmaksuvabastuse tõendi E101 Eesti Sotsiaalkindlustusametist. E101 olemasolu korral arvestatakse ja tasutakse kogu sotsiaalmaks töötajate tasudelt Eestis. Kui E101 ei taotle, tasutakse sotsiaalmaks sihtkohariigi maksuametile. KM Element OÜ omas selliseid projekte Taanis, mille osas töötasudelt sotsiaalmaksu Eesti Maksuametile ei tasutud, vaid seda tehti Taani Maksuametile. Taanis töötasude arvestamisel tuleb sõltumata residentsusest arvestada Taani kogumispensioni maks 8,15% tööandja poolt ning 4% töötaja poolt.

Seotud osapooled

Kodumaja AS aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks omanikke (emaettevõtte ja emaettevõtte omanikud), vähemusosaluse aktsionäre, tegev- ja kõrgemat juhtkonda, eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Tulud

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 kinnistute müügist kajastatakse valduse üleminekul, kuid omandiõigust ostjal veel ei teki.

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

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 (s.o 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 ettevõtte suudab katta vähemalt projektiga seotud kulud, on tulu kajastatud ainult tegelike lepingu täitmisega seotud kulude ulatuses.

Juhul, kui ei ole tõenäoline, et ettevõtte suudab tagasi teenida 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.

Juhul kui bilansipäeval ületab tellijale esitatud vahearvete summa projektile tehtud kulutused ja sellele vastava tuluosa, kajastatakse vahe bilansis lühiajalise kohustuse real "Muud viitlaekumised". Juhul kui tellijale esitatud vahearvete summa on väiksem kui projektile tehtud kulutused ja sellele vastav tuluosa, kajastatakse vahe bilansis real "Tellijatele võlgnetavad summad".

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsia- või osakapitalist.

Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsia- või osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele/osanikele.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2011 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid 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 avalikustatud tegevusaruandes ja aastaaruande lisades.

Lisa 2 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Varad		
Käibevara		
Raha	967	1 885 253
Nõuded ja ettemaksed	1 174 308	753 785
Varud	1 751 412	1 388 163
Kokku käibevara	2 926 687	4 027 201
Põhivara		
Finantsinvesteeringud	14 514 354	15 138 567
Kinnisvarainvesteeringud	11 113 579	11 640 049
Materiaalne põhivara	4 156 910	4 441 673
Immateriaalne põhivara	58 585	90 487
Kokku põhivara	29 843 428	31 310 776
Kokku varad	32 770 115	35 337 977
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	148 986	485 043
Võlad ja ettemaksed	6 203 268	5 312 322
Eraldised	84 887	285 637
Kokku lühiajalised kohustused	6 437 141	6 083 002
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	28 640	177 625
Võlad ja ettemaksed	9 806 764	15 035 117
Kokku pikaajalised kohustused	9 835 404	15 212 742
Kokku kohustused	16 272 545	21 295 744
Omakapital		
Aktiivkapital nimiväärtuses	562 423	562 423
Ülekurs	9 435 872	9 435 872
Kohustuslik reservkapital	56 242	56 242
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	511 696	2 779 746
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 931 337	1 207 950
Kokku omakapital	16 497 570	14 042 233
Kokku kohustused ja omakapital	32 770 115	35 337 977

Lisa 3 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2011	2010
Müügitulu	19 788 766	14 699 168
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-15 915 467	-11 027 769
Brutokasum (-kahjum)	3 873 299	3 671 399
Turustuskulud	-111 604	-220 047
Üldhalduskulud	-268 560	-528 370
Muud äritulud	9 952	8 101
Muud ärikulud	-1 730	-13 397
Ärikasum (kahjum)	3 501 357	2 917 686
Finantstulud ja -kulud	2 429 980	-1 709 736
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	5 931 337	1 207 950
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 931 337	1 207 950

Lisa 4 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	3 501 357	2 917 686
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	883 549	876 476
Kokku korrigeerimised	883 549	876 476
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 666 653	-643 204
Varude muutus	-363 249	-496 361
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-4 538 157	1 149 519
Makstud intressid	-746 509	-1 103 504
Kokku rahavood äritegevusest	-2 929 662	2 700 612
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-40 416	-23 709
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-1 910 958
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	1 719 558	2 678 233
Antud laenud	-170 000	-61 166
Antud laenude tagasimaksed	0	35 247
Laekunud intressid	25 759	35 331
Laekunud dividendid	3 476 000	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	5 010 901	752 978
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-319 638	-1 364 190
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-165 405	-159 568
Makstud dividendid	-3 476 000	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-3 961 043	-1 523 758
Kokku rahavood	-1 879 804	1 929 832
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 885 253	9 436
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 879 804	1 929 832
Valuutakursside muutuste mõju	-4 482	-54 015
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	967	1 885 253

Lisa 5 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

					Kokku
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	562 423	9 435 872	56 242	2 779 746	12 834 283
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 207 950	1 207 950
31.12.2010	562 423	9 435 872	56 242	3 987 696	14 042 233
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-14 665 139
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil					19 817 443
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2010					19 194 537
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	5 931 337	5 931 337
Makstud dividendid	0	0	0	-3 476 000	-3 476 000
31.12.2011	562 423	9 435 872	56 242	6 443 033	16 497 570
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-14 344 354
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil					14 899 832
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2011					17 053 048

Lisa 6 Raha (eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Sularaha kassas	408	943
Arvelduskontod	37 682	52 869
Tähtajalised hoiused	3 406 159	6 111 193
Kokku raha	3 444 249	6 165 005

Kodumaja kontserni ettevõtetele seisuga 31.12.2011 üleöödeposiidil raha ei olnud (31.12.2010: 232 061 eurot). Üleöödeposiit rakendus summadele alates 50 000 eurot. 2011. aasta jooksul teenisid ettevõtted kokku üleöödeposiidi intressitulu 1 632 eurot (2010.a.: 2 397 eurot). Intressi suurus ei ole panga poolt fikseeritud ning sõltub deposiidil oleva summa valuutast ning deposiidi suurusel – mida suurem on üleöö deposiidi summa, seda suurem ka rakendatav intressimäär. 2011. aastal kõikus üleöö deposiidi intressimäär vahemikus 0,075% - 0,80%.

Tähtajalistele hoiustele seisuga 31.12.2011, tähtajaga kuni 31.03.2012, oli kontsernis kokku paigutatud 3 406 159 eurot, sellest 3 215 567 eurot oli seatud tagatiseks KM Element OÜ ja Kodumajatehase AS poolt klientidele antud akreditiividele, mis tagasid ehituslepingute alusel laekunud ettemakseid. Tähtajaliste hoiuselepingute intressimäär tuleneb lepingu summast, summade alusvaluutast ja perioodist. Sõlmitud

lepingute puhul oli see vahemikus 0,30% - 1,90%.

Lisa 7 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	769 788	243 641	
Ostjatelt laekumata arved	772 708	305 692	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-2 920	-62 051	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	830 805	643 715	8
Muud nõuded	4 435 102	6 705 075	
Intressinõuded	8 023	22 605	
Tähtajalised hoiused	2 657 240	5 262 013	
Pikaajalistest teenustöödest saadaolevad summad	1 631 036	1 247 394	19
Aruandvad isikud	15 167	11 324	
Lühiajalised nõuded seotud isikute vastu	121 291	147 433	32
Muud viitlaekumised	2 345	52 434	
Muud ebatõenäoliselt laekuvad lühiajalised nõuded	0	-38 128	
Ettemaksed	10 181	15 239	
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 045 876	7 607 670	

Seisuga 31.12.2011 on Kodumaja kontserni ettevõtte kokku paigutanud tähtajalistele hoiustele 2 657 240 eurot, millede tähtaeg on pikem kui 31.03.2012. Sellest

- 776 440 eurot on deponeeritud pangale kontserni ettevõtte KM Element OÜ poolt Norra kliendile antud ettemaksuakreditiivi alusel laekunud ettemaksu tagatiseks. Kõnealuse akreditiivi aegumistähtaeg on 04.05.2012 ja hoiuse intress 1,90% aastas.

- 1 880 800 eurot on paigutatud tähtajalistele hoiustele intressimääraga vahemikus 1,70% kuni 1,85% ning on deponeeritud pangale kontserni ettevõtte Kodumajatehase AS poolt Norra klientidele antud ettemaksuakreditiivide alusel laekunud ettemaksude tagatiseks. Kõnealustest hoiustest 700 000 eurot vabaneb 04.06.2012 ja 1 180 800 eurot 22.12.2012.

Lisa 8 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011		31.12.2010	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	228 881	0	906
Käibemaks	80 761	273 723	34 148	1 362 953
Üksikisiku tulumaks	0	183 364	0	148 475
Erisoodustuse tulumaks	0	1 622	0	1 082
Sotsiaalmaks	2 083	257 870	0	256 659
Kohustuslik kogumispension	0	27 986	0	11 437
Töötuskindlustusmaksed	0	30 533	0	32 344
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	0	0	12
Ettemaksukonto jääk	747 961		609 567	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	830 805	1 003 979	643 715	1 813 868

Maksude ettemaksed ja võlgnevused riikide lõikes on alljärgnevad:

1. Maksude ettemaksed:

- Eestis 31.12.2011: 747 961 eurot (31.12.2010: 609 567 eurot)
 - Norras 31.12.2011: 56 074 eurot (31.12.2010: 7 764 eurot)
 - Taanis 31.12.2011: 1 442 eurot (31.12.2010: 150 eurot)
 - Soomes 31.12.2011: 935 eurot (31.12.2010: 1 177 eurot)
 - Rootsis 31.12.2011: 689 eurot (31.12.2010: 243 eurot)
 - Venemaal 31.12.2011: 23 704 eurot (31.12.2010: 24 814 eurot)

2. Maksuvõlad:

- Eestis 31.12.2011: 693 831 eurot (31.12.2010: 481 386 eurot)
 - Norras 31.12.2011: 108 597 eurot (31.12.2010: 49 541 eurot)
 - Taanis 31.12.2011: 178 412 eurot (31.12.2010: 1 221 548 eurot)
 - Soomes 31.12.2011: 0 eurot (31.12.2010: 44 663 eurot)
 - Venemaal 31.12.2011: 23 139 eurot (31.12.2010: 16 730 eurot)

Lisa 9 Varud

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Tooraine ja materjal	1 752 240	1 393 101
Ettemaksed varude eest	54 825	51 179
Krundid, korterid	30 547	41 514
Kokku varud	1 837 612	1 485 794

2011. aastal varudes allahindlusi ei tehtud. Varasematel perioodidel teostatud varude allahindlusi käesoleval, ega ka eelmisel aastal, tühistatud ei ole. Varudes on kajastatud ka krundid, mille bilansipäeva seisuga toimub arendustegevus.

Lisa 10 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Liikmemaksu tagatisraha ehitusettevõtjate liidus Taanis	2 084	2 081
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	2 084	2 081

Lisa 11 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Maa	
31.12.2009		
Soetusmaksumus	405 638	405 638
Jääkmaksumus	405 638	405 638
Ostud ja parendused	1 495	1 495
31.12.2010		
Soetusmaksumus	407 133	407 133
Jääkmaksumus	407 133	407 133
Ostud ja parendused	226 685	226 685
31.12.2011		
Soetusmaksumus	633 818	633 818
Jääkmaksumus	633 818	633 818

2011.aastal soetati uusi kinnistuid kokku soetusmaksumusega 224 155 eurot ning teostati olemasolevate kruntide vääristamisi kogusummas 2 530 eurot.

Seisuga 31.12.2011 kinnisvarainvesteeringutes olev summa kajastab Ülenurmes asuvaid kinnisvarainvesteeringuid kokku maksumusega 378 701 eurot, Luunjas asuvat 80 352 euro suuruse soetusmaksumusega investeeringut ning Elvas asuvat investeeringut summas 174 765 eurot. Juhatuse hinnangul puuduvad indikatsioonid kinnisvarainvesteeringute väärtuse languseks alla bilansilise väärtuse.

Lisa 12 Materiaalne põhivara

(eurodes)

											Kokku
	Maa	Ehitised				Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara			Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
			Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvuti- süsteemid	Muud masinad ja seadmed			Lõpetamata projektid	Ettemaksed		
31.12.2009											
Soetusmaksumus	1 104 158	15 544 877	1 429 619	113 931	1 804 000	3 347 550	313 911	9 708	30 927	40 635	20 351 131
Akumuleeritud kulum	0	-2 546 376	-620 731	-97 588	-791 910	-1 510 229	-201 425	0	0		-4 258 030
Jääkmaksumus	1 104 158	12 998 501	808 888	16 343	1 012 090	1 837 321	112 486	9 708	30 927	40 635	16 093 101
Ostud ja parendused	0	1 929	19 224	30 127	9 165	58 516	1 516	10 415	0	10 415	72 376
Amortisatsioonikulu	0	-646 041	-105 702	-12 968	-133 257	-251 927	-28 557	0	0		-926 525
Müügid	0	0	-43	0	0	-43	0	0	0		-43
Muud muutused	0	-126 706	-9 676	21	-837	-10 492	-1 851	672	-30 927	-30 255	-169 304
31.12.2010											
Soetusmaksumus	1 104 158	15 411 662	1 413 077	142 807	1 808 441	3 364 325	173 782	20 795	0	20 795	20 074 722
Akumuleeritud kulum	0	-3 183 979	-700 386	-109 284	-921 280	-1 730 950	-90 188	0	0		-5 005 117
Jääkmaksumus	1 104 158	12 227 683	712 691	33 523	887 161	1 633 375	83 594	20 795	0	20 795	15 069 605
Ostud ja parendused	0	23 028	4 236	30 009	8 733	42 978	6 644	0	0		72 650
Amortisatsioonikulu	0	-653 695	-114 001	-17 467	-131 928	-263 396	-21 043	0	0		-938 134
Ümberklassifitseerimised	0	20 795	0	0	0		0	-20 795	0	-20 795	
Muud muutused	0	-7 828	-10 610	-924	0	-11 534	0	0	0		-19 362
31.12.2011											
Soetusmaksumus	1 104 158	15 429 756	1 363 899	163 929	1 807 012	3 334 840	180 426	0	0		20 049 180
Akumuleeritud kulum	0	-3 819 773	-771 583	-118 788	-1 043 046	-1 933 417	-111 231	0	0		-5 864 421
Jääkmaksumus	1 104 158	11 609 983	592 316	45 141	763 966	1 401 423	69 195	0	0	0	14 184 759

Müüdnud materiaalne põhivara müügihinna

	2011	2010
Masinad ja seadmed	267	320
Transpordivahendid	267	320
Kokku	267	320

Juhatus on teostanud põhivara väärtuse testi ning on jõudnud tulemusele, et põhivara bilansiline maksumus ei ületa põhivara kaetavat väärtust. Kontserni Eestis asuvate tootmisüksuste käsutuses olevate varade osas on hinnatud varade väärtust lähtuvalt nende kasutusväärtusest, arvestades praegust sõlmitud ja potentsiaalsete lepingute portfelli ning ettevõtte seniseid kogemusi.

Investeeringuid Venemaal on hinnatud lähtuvalt nende võimalikust turuväärtusest, kuivõrd tootmistegevus ei ole veel käivitunud ja prognooside tegemisel ei ole võimalik lähtuda kogemusest sealsetel turgudel. 2010.aastal teostati Venemaal tootmishoone ning selle sisustuse jääkmaksumuse allahindlust 175 510 euro ulatuses ning samas kanti maha põhivara eest tehtud ettemakseid 33 068 euro väärtuses.

2011.a on materiaalse põhivara muude muutuste all kajastatud põhivara kursierinevused Venemaa tütarde põhivaradest tulenevalt (10365 eurot) ning kulu põhivarade mahakandmisest (8998 eurot).

Võlakohustuste tagatiseks panditud materiaalse põhivara objektide kohta on toodud informatsioon lisas 16.

Lisa 13 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Arvutitarkvara	Muu immateriaalne põhivara	
31.12.2009			
Soetusmaksumus	262 693	347 056	609 749
Akumuleeritud kulum	-161 952	-22 152	-184 104
Jääkmaksumus	100 741	324 904	425 645
Ostud ja parendused	25 625	0	25 625
Amortisatsioonikulu	-29 228	-7 422	-36 650
Muud muutused	0	22 493	22 493
31.12.2010			
Soetusmaksumus	288 318	371 082	659 400
Akumuleeritud kulum	-191 180	-31 107	-222 287
Jääkmaksumus	97 138	339 975	437 113
Ostud ja parendused	29 549	0	29 549
Amortisatsioonikulu	-37 061	-7 411	-44 472
Muud muutused	0	-7 484	-7 484
31.12.2011			
Soetusmaksumus	220 040	362 744	582 784
Akumuleeritud kulum	-130 414	-37 664	-168 078
Jääkmaksumus	89 626	325 080	414 706

Kodumaja AS Venemaal asuv tütarettevõtte Metsabaas AS omab maa rendilepingu alusel pikaajalist kasutusõigust maale, mis on kajastatud muu immateriaalse põhivarana. Rendileping on sõlmitud 26.09.2005.a. viieks aastaks. Maa kasutusõigus on kajastatud bilansis Vene tütarettevõtete soetamisel koostatud ostuanalüüsi alusel kui varaline õigus.

Juhtkond on hinnanud selle vara kaetavat väärtust lähtuvalt turuväärtusest ja juhtkonna hinnangul ületab turuväärtus bilansilist väärtust.

Lisa 14 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajaliste liisingukohustuste tagasimaksed liisitud transpordivahendite eest	186 388	143 439	42 949	0	1,9% - 5,5%	EUR	16
Pikaajaliste liisingukohustuste tagasimaksed liisitud muude masinate ja seadmete eest	54 702	49 820	4 882	0	1,8% - 2,4%	EUR	16
Kapitalirendikohustused kokku	241 090	193 259	47 831	0			

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajaliste liisingukohustuste tagasimaksed liisitud transpordivahendite eest	360 574	168 029	192 545	0	1,9% - 5,5%	EUR	16
Pikaajaliste liisingukohustuste tagasimaksed liisitud muude masinate ja seadmete eest	111 339	56 637	54 702	0	1,8% - 2,4%	EUR	16
Kapitalirendikohustused kokku	471 913	224 666	247 247	0			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2011	31.12.2010
Masinad ja seadmed	682 882	838 856
Kokku	682 882	838 856

Liisinglepingus toodud tingimuste kohase ja tähtaegse täitmise korral ning liisingu osamaksete ja intressi täielikul tasumisel on liisinguvõtjal pärast liisingulepingu tähtaja lõppemist liisingueseme väljaostu eesõigus.

Lisa 15 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2011	2010
Kasutusrendikulu	85 575	56 142
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2011	31.12.2010
12 kuu jooksul	90 709	50 654

1-5 aasta jooksul	362 837	202 613
-------------------	---------	---------

Kodumaja kontserni Venemaal asuv ettevõtte Metsabaas AS rendib kontoriruumi ja maad. Maa rendileping on pikaajalise tähtajaga, kuni 50 aastat, ning lepingu alusvaluutaks on RUB (vaata lisa 13).

Lisa 16 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Kapitalirendikohustused kokku	241 090	193 259	47 831	0			14
Laenukohustused kokku	241 090	193 259	47 831	0			

	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Kasutuselolev arvelduskrediit	80	80			4,5%	EUR	
Lühiajalised laenud kokku	80	80					
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised pangalaenud	319 558	319 558	0	0	6,1%	EUR	14
Pikaajalised laenud kokku	319 558	319 558					
Kapitalirendikohustused kokku	471 913	224 666	247 247	0			
Laenukohustused kokku	791 551	544 304	247 247	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2011	31.12.2010
Maa	1 104 158	1 104 158
Ehitised	11 389 782	11 871 284
Kokku	12 493 940	12 975 442

31.12.2011 seisuga on sõlmitud Swedbank AS-iga Kodumaja kontserni emaettevõtte Kodumaja AS arvelduskrediitleping limiidiga 1 279 000 eurot ja leping pangagarantiide väljastamiseks kolmandatele osapooltele limiidiga 15 659 000 eurot, mille tagatiseks on panditud järgmised varad:

1. Notariaalne kommertspant vallasvarale 3 834 699 euro ulatuses (leping sõlmitud 19.08.2010).
2. Ühishüpoteek summas 19 173 495 eurot (ühishüpoteegi seadmise leping ja asjaõigusleping 18.07.07, mille kohaselt on tagatiseks kinnistatud Betooni 2, Tartu (reg. osa nr. 1917503) ja Ravila 61, Tartu (reg. osa nr. 4471803).

Lisa 17 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 754 541	1 228 945	
Võlad töövõtjatele	590 180	747 943	18
Maksuvõlad	1 003 979	1 813 868	8
Saadud ettemaksed	2 761 050	4 621 541	19
Aruandvad isikud	27 595	5 287	
Muud võlad seotud isikutele	7 107	19 353	
Muud viitvõlad	248 018	87 749	
Kokku võlad ja ettemaksed	6 392 470	8 524 686	

Lisa 18 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Töötasude kohustus	264 800	319 046
Puhkusetasude kohustus	325 380	428 897
Kokku võlad töövõtjatele	590 180	747 943

Lisa 19 Saadud ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Tellijatele võlgnetavad summad	2 662 707	4 519 710
Ostjatelt saadud muud ettemaksed	98 343	101 831
Kokku saadud ettemaksed	2 761 050	4 621 541

Tulu kajastamine ehituslepingutelt toimub vastavalt valmidusastme meetodile. Tööde valmidusaste määratakse kasutades projektiga seotud tegelike kulude suhet võrreldes eelarveliste kogukuludega.

Tellijatele võlgnetavate summade analüütika on järgmine:

	31.12.2011	31.12.2010
Tegelikud väljaminekud koos arvestusliku kasumiga	38 755 578 eurot	27 381 179 eurot
Esitatud arved	35 076 680 eurot	22 679 864 eurot
Laekunud ettemaksud	4 710 569 eurot	7 973 631 eurot
Kokku	- 1 031 671 eurot	- 3 272 316 eurot
sh arvestuslik nõue tellijatele aasta lõpus	1 631 036 eurot	1 247 394 eurot (lisa 7)
sh tellijatele võlgnetavad summad aasta lõpus	2 662 707 eurot	4 519 710 eurot

Lisa 20 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2009	Moodustamine/ korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2010	Lisa nr
Eraldis garantiitöödeks	1 551 843	329 638	-214 501	1 666 980	21
Eraldis töötajate boonustasudeks	813 762	790 881	-938 346	666 297	
Eraldis lõppenud projektide tegemata tööde katteks	15 198	23 904	-1 703	37 399	
Eraldis tervisekahju hüvitiseks	0	80 368	0	80 368	21
Kokku eraldised	2 380 803	1 224 791	-1 154 550	2 451 044	
	31.12.2010	Moodustamine/ korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2011	Lisa nr
Eraldis garantiitöödeks	1 666 980	484 811	-235 309	1 916 482	21
Eraldis töötajate boonustasudeks	666 297	440 688	-651 967	455 018	
Eraldis lõppenud projektide tegemata tööde katteks	37 399	163 368	-23 484	177 283	
Eraldis tervisekahju hüvitiseks	80 368	0	0	80 368	21
Eraldis juriidiliste vaidlustega seotud kulude katteks	0	45 000	0	45 000	
Kokku eraldised	2 451 044	1 133 867	-910 760	2 674 151	

Kodumaja kontserni tootmisega tegelevad tütarettevõtted annavad müüdüd toodangule garantii, mis kohustab teostama remonditöid, kui ehitiste garantiiperioodil ilmnevad mittevastavused, millede eest vastutab tootja/ehitaja. Lepinguline garantii antakse kaheks kuni viieks aastaks, mille jooksul Kodumaja kontserni majatehased (KM Element OÜ ja Kodumajatehase AS) võtavad endale kohustuse kanda garantiikulud pärast ehitise üleandmist. Toetudes eelmiste aastate kogemustele ja iga projekti individuaalsust hinnates, moodustatakse vastavad garantiieraldised.

Samuti on kontsernis moodustatud eraldis töötajatele makstavate boonuste osas.

Eraldised seisuga 31.12.2011	KOKKU	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul
Eraldis garantiitöödeks	1 916 482 eurot	531 764 eurot	1 384 718 eurot
Eraldis töötajate boonustasuks	455 018 eurot	455 018 eurot	0 eurot
Eraldis tulevasteks projektikuludeks	177 283 eurot	177 283 eurot	0 eurot
Eraldis tervisekahju hüvitiseks	80 368 eurot	6 641 eurot	73 727 eurot
Eraldis jur.vaidlusega seotud kuludeks	45 000 eurot	45 000 eurot	0 eurot
Kokku eraldised	2 674 151 eurot	1 215 706 eurot	1 458 445 eurot
Eraldised seisuga 31.12.2010	KOKKU	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul
Eraldis garantiitöödeks	1 666 980 eurot	856 529 eurot	810 451 eurot
Eraldis töötajate boonustasuks	666 297 eurot	666 297 eurot	0 eurot
Eraldis tulevasteks projektikuludeks	37 399 eurot	37 399 eurot	0 eurot
Eraldis tervisekahju hüvitiseks	80 368 eurot	6 641 eurot	73 727 eurot
Kokku eraldised	2 451 044 eurot	1 566 866 eurot	884 178 eurot

Lisa 21 Tingimuslikud kohustused ja varad (eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Tingimuslikud kohustused			
Võimalikud dividendid	5 548 520	7 220 600	22
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	1 449 991	1 919 400	22
Kokku tingimuslikud kohustused	6 998 511	9 140 000	
Tingimuslikud varad			
Norra ettevõtluselt 2011.a. arvestatud, ent aruandeperioodi lõpu seisuga tasumata ettevõtte tulumaks	15 160	24 932	31
Kokku tingimuslikud varad	15 160	24 932	

Kommertspant ja ühishüpoteek (vt lisa 16) tagab Swedbank AS poolt kliendi kasuks väljastatud bilansiväliste toodete nõuded ka Kodumaja AS-ga seotud ettevõtetele, KM Element OÜ ja Kodumajatehase AS. Seisuga 31. detsember 2011 on Swedbank AS poolt KM Element OÜ ja Kodumajatehase AS klientide kasuks välja antud ehitusjärgseid ja teostusgarantiisid kokku 3 888 652 euro ulatuses ning ettemaksugarantiisid kokku 4 039 994 euro ulatuses.

Tütarettevõtted, KM Element OÜ ja Kodumajatehase AS, annavad müüdud toodangule kahe- kuni viieaastase garantii, mille jooksul kohustub ettevõtte teostama garantiitöid vastavalt toodangu müügilepingus kliendiga kokkulepitule. Garantiitööde teostamiseks on moodustatud vastavad eraldised. (Lisa 20)

Tervisekahju eraldis on moodustatud Kodumajatehase AS-i 2 endise töötaja hagiavalduse alusel väidetava kutsehaigusega põhjustatud tervisekahju hüvitamiseks. Arvestades kohtumenetluse varajast staadiumi, ei ole hetkel võimalik advokaadibürool täielikult hinnata Äriühingu õiguslikku positsiooni. Teades ettevõtte töökeskkonna alaseid saavutusi ning taset, ei pea juhatus hagide rahuldamist reaalseks. Ent tuginedes Tööinspektsiooni kutsehaigusjuhtumite uurimisraportitele ning teisalt kohtupraktikale otsustas juhatus moodustada reservi 20% ulatuses esitatud nõuetest. (Lisa 20)

Lisa 22 Aktsiakapital (eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Aktsiakapital	562 423	562 423
Aktsiate arv (tk)	5 624 230	88 000
Aktsiate nimiväärtus	0.10	6.39

Kodumaja AS vaba omakapital seisuga 31. detsember 2011.a. moodustas 6 998 511 eurot (2010.a. vastavalt 9 140 000 eurot). Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 5 548 520 eurot (2010.a. vastavalt 7 220 600 eurot) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks 21/79 netodividendidena väljamakstavalt summalt, arvestades Norras 2011. aastal KM Element OÜ poolt tasutud ettevõtte tulumaksu 24 932 euro (191 404 NOK) tasaarveldamisvõimalusega Eestis, seega 1 449 991 eurot (2010.a. vastavalt 1 919 400 eurot).

Lisa 23 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	61 564	220 453
Taani	12 635 619	5 099 879
Soome	517 685	440 747
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	13 214 868	5 761 079
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike		
Norra	19 901 512	18 282 649
Venemaa	340 551	438 544
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku	20 242 063	18 721 193
Kokku müügitulu	33 456 931	24 482 272
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Müügitulu ehitustegevusest	32 996 282	23 937 827
Materjalide müük	71 863	20 931
Kinnistute müük	17 894	44 608
Korterite, mitteeluruumide müük	1 233	0
Muude teenuste müük	369 659	478 906
Kokku müügitulu	33 456 931	24 482 272

Lisa 24 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2011	2010
Tooraine ja materjal	18 342 449	11 235 200
Energia	258 431	114 431
Alltöövõtutööd	1 676 756	67 422
Lähetuskulud	1 121 247	379 872
Kulud eraldiste moodustamiseks	484 811	329 745
Tööjõukulud	5 874 305	3 871 570
Amortisatsioonikulu	889 945	886 035
Muud	1 157 939	1 126 116
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	29 805 883	18 010 391

Lisa 25 Turustuskulud

(eurodes)

	2011	2010
Lähetuskulud	29 359	21 604
Tööjõukulud	367 998	487 930
Amortisatsioonikulu	6 235	6 236
Muud	70 396	65 351
Kokku turustuskulud	473 988	581 121

Lisa 26 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2011	2010
Mitmesugused bürookulud	86 542	233 281
Lähetuskulud	10 725	15 599
Tööjõukulud	582 255	779 162
Amortisatsioonikulu	86 425	70 904
Muud	192 689	135 613
Kokku üldhalduskulud	958 636	1 234 559

Lisa 27 Tööjõukulud

(eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	4 328 519	2 976 773
Sotsiaalmaksud	1 477 071	1 011 792
Pensionikulu	0	80 368
Puhkusereservi kulu	547 973	497 670
Boonustasude eraldise kulud	440 688	838 205
Töövõimetushüvitised	33 784	11 777
Koondamishüvitised	0	176
Kokku tööjõukulud	6 828 035	5 416 761
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	409	295

Kodumaja kontserni 2011.a. palgakulule 4,3 milj EUR (2010.a.: 3,0 milj EUR) lisandub eelnevalt moodustatud boonustasude reservidest väljamakstud 0,4 milj EUR (2010.a.: 0,6 milj EUR). Seega töötajatele väljamakstud brutotasud kokku 2011. aastal oli 4,7 milj EUR (2010.a.: 3,6 milj EUR).

Lisa 28 Muud äritulud

(eurodes)

	2011	2010
Kasum materiaalse põhivara müügist	491	276
Kasum valuutakursi muutustest	11 705	38 982
Traavid, viivised ja hüvitised	0	2 848
Muud	20 493	4 061
Kokku muud äritulud	32 689	46 167

Lisa 29 Muud ärikulud

(eurodes)

	2011	2010
Traavid, viivised ja hüvitised	45 942	1 604
Kulu põhivara mahakandmisest	0	211 615
Haigushüvitise eraldise moodustamise kulud	0	80 368
Muud	8 763	13 222
Kokku muud ärikulud	54 705	306 809

Lisa 30 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Intressitulud	100 046	149 120
Intressikulud	-20 427	-119 957
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-4 517	-6 845
Muud finantstulud ja -kulud	0	-5 313
Kokku finantstulud ja -kulud	75 102	17 005

Lisa 31 Tulumaks

(eurodes)

	2011	
	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	3 476 000	911 958
Muud väljamaksed omakapitalist	143 182	40 091
Kokku	3 619 182	952 049

2011.aastal maksti Kodumaja AS aktsionäridele välja netodividende kokku summas 3 476 000 eurot. Sellega kaasnevast tulumaksu summast 924 000 eurost tasaarveldati kontserni ettevõtte Kodumajatehase AS poolt 2008.aastal Norra Maksuametile tasutud tulumaks summas 12 042 eurot.

Real „Muud väljamaksed omakapitalist“ on kajastatud residentprojektide maksustatav kasum Norras.

2011.aastal on arvestatud Kodumaja kontserni ettevõtteid Norra residentprojektidelt:

- 2010.aastal teenitud tuludelt 683 586 NOK-lt tulumaks summas 24 931 eurot (191 404 NOK);
- 2011.aastal teenitud tuludelt 419 805 NOK-lt tulumaks summas 15 160 eurot (117 546 NOK).

2011.aastal tasuti ülaloodud tulumaksu summadest Norra Maksuametile 24 932 eurot ning 15 160 euro tasumise tähtaeg on 2012.aastal. Ettevõtte tulumaksumäär Norras on 28%.

Lisa 32 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Kodumaja AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Kodumaja
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	121 292	58 360	124 081	71 325
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 423	23 352	1 914

	2011		2010	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	0	23 274	0	123 550
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	581	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2011	2010
Arvestatud tasu	396 034	491 219

KODUMAJA kontserni aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

1. omanikke;
2. vähemusosaluse aktsionäre;
3. tegev- ja kõrgemat juhtkonda, kelleks on Kodumaja kontserni ettevõtete juhatuse liikmed;
4. eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Kodumaja kontserni ettevõtete juhatuse liikmetele arvestatud tasudena (tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud) on välja toodud butotöötasud, mis ei sisalda puhkustasude väljamakseid ega kulusid palgamaksudele ja puhkusereservi moodustamisele.

Ülalolevas tabelis "Saldod seotud osapooltega" kajastatud nõuete-kohustuste saldod ja tehingud on seotud Venemaal asuvate tütaretevõtjate vähemausaktsionäridega ning nendega seotud ettevõtetega.

Lisa 33 Sündmused pärast bilansipäeva

Alates 01. jaanuarist 2012.a. tõsteti Kodumaja kontserni ettevõtetes materiaalse ja immateriaalse põhivara arvelevõtmiseks minimaalse soetusmaksumuse piiri seniselt 639 eurolt 1000 eurole.

Alla 1000-eurose soetusmaksumusega põhivarade mahakandmisega kaasneb 2012.aastal Kodumaja kontsernis orienteeruvalt 32,7 tuhande euro suurune kulu.

Lisa 34. Investeeringud tütarettevõtetesse

(eurodes)

	Omandatud osaluse soetus- maksumus	Korrigeeritud ostumeetodi mõju	Osaluse protsent 31.12.11	Osaluse bilansiline väärtus 31.12.11	Omakapitali bilansiline väärtus 31.12.11
Emaettevõtte osalused:					
Kodumajatehase AS (Eesti)	33 297 970	-19 568 621	100%	13 729 349	15 381 184
KM Element OÜ (Eesti)	2 556	0	100%	2 556	1 168 687
Kodumaja Kinnisvaraarenduse OÜ (Eesti)	1 068 273	-522 258	100%	546 015	507 425
Kodumaja Projekteerimise OÜ (Eesti)	2 105	0	100%	2 105	62 866
Kevestom OÜ (Eesti)	2 781	0	100%	2 781	2 469
KM Sverige AB (Rootsi)	606 024	-544 476	100%	61 548	61 548
Kokku emaettevõtte osalused	34 979 709	-20 635 355		14 344 354	17 184 179
Tütarettevõtete osalused:					
AS Tööstuspark (OOO Promõšlennõi Park) (Venemaa) – KM Sverige AB tütarettevõte	564 190	-480 745	75%	83 445	82 683
AS Metsabaas (OAO Arhangelskaja Lesoperevalochnaja Baza) (Venemaa) – KM Sverige AB tütarettevõte	457 290		75%	471 037	366 328

Kontserni emaettevõttel Kodumaja AS-il oli 2011.a. finantstulud ja –kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ning osadelt kokku 3 155 215 eurot, mis tulenes alljärgnevatest tehingutest:

- 3 476 000 eurot – tütarettevõtte Kodumajatehase AS poolt emaettevõttele väljamakstud dividendid;
- - 320 785 eurot – tütarettevõttesse KM Sverige AB tehtud investeeringu allahindlus.

KM Sverige AB hindas omandatud AS Tööstusparki investeeringut alla netovara vähenemisest tingituna 480 745 EUR.

	Omandatud osaluse soetus- maksumus	Korrigeeritud ostumeetodi mõju	Osaluse protsent 31.12.10	Osaluse bilansiline väärtus 31.12.10	Omakapitali bilansiline väärtus 31.12.10
Emaettevõtte osalused:					
Kodumajatehase AS (Eesti)	33 297 969	-19 568 621	100%	13 729 348	18 887 416
KM Element OÜ (Eesti)	2 556	0	100%	2 556	2 701 965
Kodumaja Kinnisvaraarenduse OÜ (Eesti)	1 068 273	-522 258	100%	546 015	546 014
Kodumaja Projekteerimise OÜ (Eesti)	2 105	0	100%	2 105	77 881
Kevestom OÜ (Eesti)	2 781	0	100%	2 781	2 579
KM Sverige AB (Rootsi)	606 024	-223 690	100%	382 334	586 650
Kokku emaettevõtte osalused	34 979 708	-20 314 569		14 665 139	22 802 505

Tütarettevõtete osalused:

AS Tööstuspark (OOO Promõšlennõi Park) (Venemaa) – KM Sverige AB tütarettevõtte	564 190		75%	590 775	129 504
AS Metsabaas (OAO Arhangel'skaja Lesoperevalochnaja Baza) (Venemaa) – KM Sverige AB tütarettevõtte	457 290		75%	468 226	416 506

01.oktoobril 2010.a. soetas KM Sverige AB Tööstuspargilt 75% AS Arhangel'ski Metsalaadimisbaasi aktsiastest. Osaluse soetusmaksumus oli 457 290 EUR (ehk 4 197 883 SEK), soetatud netovara õiglane väärtus oli 430 475 EUR (ehk 17 953 295 RUB) ning soetusmaksumuse ja netovara õiglase väärtuse vahe 26 815 EUR on kajastatud jaotamata kasumi korrigeerimiseks.

AS Tööstuspark müüs 01.oktoobril 2010.a. 20,725% Metsabaasi aktsiastest vähemusosanikele. Sellega seoses suurenes vähemusosanikele kuuluv osa omakapitalist 111 039 euro võrra.

Pikaajalised finantsinvesteeringud emaettevõttes

	31.12.2011	31.12.2010	Intressi- määr	Arvestus- valuuta
Tütarettevõtete aktsiad ja osad (lisa 21)	14 344 354	14 665 139	-	EUR
Pikaajalised laenud konsolideerimisgrupi ettevõtetele	170 000	0	3%	EUR
Pikaajalised laenud konsolideerimisgrupi ettevõtetele	0	473 428	4%	SEK
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku	14 514 354	15 138 567		

Aruande digitaalallkirjad

Kodumaja AS (registrikood: 11386770) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TEA NÄRAP	Juhatuse liige	25.04.2012
LEMBIT LUMP	Juhatuse esimees	25.04.2012
ANDRUS LEPIIK	Juhatuse liige	26.04.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kodumaja AS aktsionäridele

Oleme auditeerinud Kodumaja AS konsolideerimisgrupi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2011, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 10 kuni 40, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada meie auditi põhjal arvamust selle konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta. Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaõtjate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Kodumaja AS konsolideerimisgrupi finantsseisundit seisuga 31. detsember 2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Eva Veinberg
Vandeaudiitor nr. 193

Grant Thornton Rimes OÜ
Tegevusluba nr. 3
Ahtri 6a, Tallinn
16. mai 2012.a.

Audiitorite digitaalallkirjad

Kodumaja AS (registrikood: 11386770) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EVA VEINBERG	Vandeaudiitor	16.05.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 750 737
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 348 312
Kokku	7 099 049
Jaotamine	
Dividendideks	1 777 257
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	5 321 792
Kokku	7 099 049

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 750 737
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 348 312
Kokku	7 099 049
Jaotamine	
Dividendideks	1 777 257
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	5 321 792
Kokku	7 099 049

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	19788766	100.00%	Jah

Sidevahendid

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