

Konsolideeritud majandusaasta aruanne

KODUMAJA AS

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

16. 06. 2009

1476 92467
El

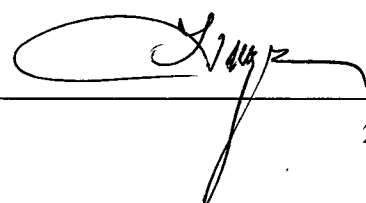
Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2008
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2008

Äriregistri kood 11386770
Aadress: Betooni 2, 51014 Tartu
Telefon: 7 385 999
Faks: 7 385 998
Elektronpost info@kodumaja.ee
Interneti kodulehekülj www.kodumaja.ee



Sisukord

TEGEVUSARUANNE 2008	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	12
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	12
Kontserni bilanss	13
Kontserni kasumiaruanne	14
Kontserni rahavoogude aruanne	15
Kontserni omakapitali muutuste aruanne	16
Raamatupidamise aastaaruande lisad	17
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	17
Lisa 2 Emaettevõtte bilanss	24
Lisa 3 Emaettevõtte kasumiaruanne	25
Lisa 4 Emaettevõtte rahavoogude aruanne	26
Lisa 5 Emaettevõtte omakapitali muutuste aruanne	27
Lisa 6 Raha	28
Lisa 7 Nõuded ja ettemaksud	28
Lisa 8 Maksud	29
Lisa 9 Varud	29
Lisa 10 Pikaajalised finantsinvesteeringud	30
Lisa 11 Kinnisvarainvesteeringud	30
Lisa 12 Materiaalne põhivara	30
Lisa 13 Immateriaalne põhivara	31
Lisa 14 Kapitalirent	32
Lisa 15 Kasutusrent	32
Lisa 16 Laenukohustused ja muud pikaajalised võlad	33
Lisa 17 Võlad ja ettemaksed	34
Lisa 18 Lühiajalised eraldised	34
Lisa 19 Tellijatele võlgnetavad summad	35
Lisa 20 Omakapital	35
Lisa 21 Tütarettevõtted	36
Lisa 22 Pikaajalised finantsinvesteeringud emaettevõttes	37
Lisa 23 Ühinemine	38
Lisa 24 Müügitulu	38
Lisa 25 Äritegevusega seotud kulud	39
Lisa 26 Muud äritulud ja muud ärikulud	40
Lisa 27 Muud finantstulud ja -kulud	40
Lisa 28 Panditud varad ja tingimuslikud kohustused	40
Lisa 29 Tehingud seotud osapooltega	41
Lisa 30 Tulumaks	42
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2008. a majandusaasta aruandele	43
1. AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	44
2. MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	45



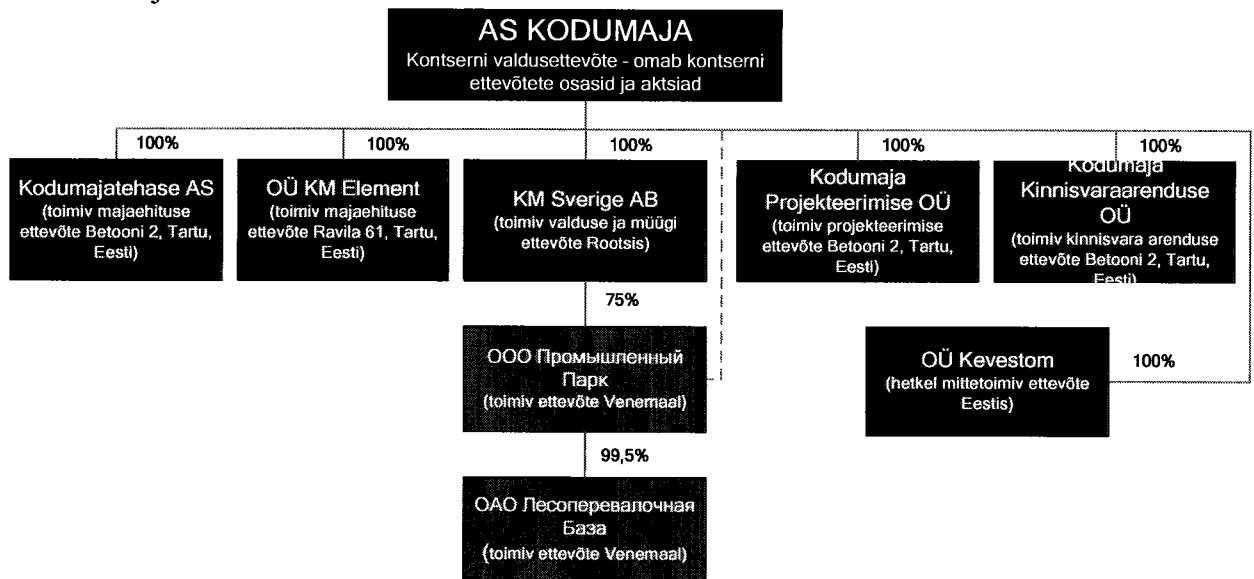
AS KODUMAJA KONTSERNI

TEGEVUSARUANNE 2008

1. Sissejuhatus

AS Kodumaja on eraettevõtte, mis tegutseb kontserni valdusettevõttena, alates 2007. aasta suvest, kui toimus Kodumaja ettevõtete grupi restruktureerimine ning AS Kodumaja asus endise valdusettevõtte, Kodumajatehase AS, asemele. Kontserni valdusettevõttena omab AS Kodumaja kontserni kuuluvate ettevõtete osasid ja aktsiaid ning teostab AS Kodumaja kontserni strateegilist üldjuhtimist sh. kooskõlastades kontserni ettevõtete arenguplaane ning teostades järelvalvet nendest kinnipidamise üle. Samuti pakub AS Kodumaja teenuseid kontserni ettevõtetele valdkondades, mida ei ole otstarbekas välja arendada iga ettevõtte juures eraldi.

AS Kodumaja kontserni struktuur on:



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

AS 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 realiseeritakse kontserni kuuluvate ettevõtete kaudu):	• (puit)karkasselamute projekteerimine, tootmine ja ehitamine tehases toodetud ruumelementidest; • kinnisvara arendus ning ehituse peatöövõtt ja projektide juhtimine;
Eripära:	• spetsialiseerumine eluruumide ehitusele tehases toodetud ruumelementidest pakkudes klientidele põhikonkurentidest suuremat paindlikkust projektide teostamisel ning klientide soovide ja nõudmiste arvestamisel.

Valdusettevõtte, AS Kodumaja, põhitegevuseks on:

- ettevõtete osade ja aktsiate omamine, KM kontserni kuuluvate ettevõtete strateegiline üldjuhtimine, arendamine ja järelevalve teostamine nende tegevuse üle;
- äritegevuseks sobiva kinnisvara omamine, arendamine ja üürimine;
- teenuste osutamine KM kontserni ettevõtetele valdkondades, mida ei ole otstarbekas välja arendada iga ettevõtte juurde eraldi;

AS Kodumaja ja tema tütarettevõtete areng, vastavalt aktsionäridega kooskõlastatud KM-11-002 AS Kodumaja visioonile 2008 - 2014, on üldjoontes jätkunud ka 2008. aastal. Mõningaid korrekture on arengusse siiski teinud üleüldise majanduskeskkonna muutumine 2008. aasta jooksul ja sellele järgnevalt. Olulisemaid sündmusi ja arengud, sellest tulenevalt, on käsitletud käesoleva tegevusaruande peatükis 3. AS Kodumaja tütarettevõtete majandustulemustega saab tutvuda nende ettevõtete 2008. aasta majandusaasta aruannetes.

2. Käive ja kasum

AS Kodumaja konsolideeritud käibe ja kasumi tulemused olid 2008. aastal alljärgnevad:

Tabel 1: Käive

Aasta	Eesmärk (MEEK)	Tegelik (MEEK)	Täitmine
2003	295,24	293,01	99,24%
2004	314,80	319,5	101,49%
2005	368,00	376,8	102,39%
2006	420,00	406,6	96,80%
2007	434,72	452,9	104,18%
2008	550,00	388,8	70,69%

Tabel 2: Kasum enne makse

Aasta	Eesmärk (MEEK)	Tegelik (MEEK)	Täitmine	Käibe tulusus (%)
2003	45,82	59,11	129,00%	20,17%
2004	52,18	60,54	116,02%	18,95%
2005	56,24	64,90	115,40%	17,22%
2006	63,30	52,20	82,46%	12,84%
2007	50,83	56,01	110,50%	12,37%
2008	50,00	53,26	106,52%	13,70%

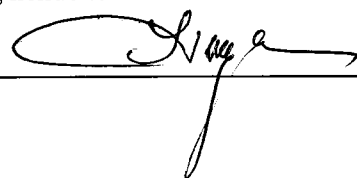
Valdusettevõtte, AS Kodumaja, käive koosneb põhiliselt kontserni tütarettevõtetele osutatud teenuste ja nendele äripindade üürimise käibest (vt. peatükk 1: Valdusettevõtte, AS Kodumaja, põhitegevus).

3. Olulised sündmused ja arengud

AS Kodumaja kontserni 2008. aasta tulemusi on mõjutanud paljud olulised sündmused ja arengud, mis omavad olulist mõju ka ettevõtete toimetulekuks 2009. aastal ning edukaks toimimiseks edaspidi. Lühikäigevaadest nendest sündmustest ja arengutest on toodud alljärgnevates alalõikudes:

3.1. Tellimuste maht ja nende tasuvus vastasid 2008. aasta 1. poolaastal planeeritule

2008. aasta esimene pool oli tellimustega suhteliselt hästi kaetud ning nende tellimuste täitmine õnnestus



planeeritust efektiivsemalt. Tänu sellele on 2008. aastal saavutatud majandustulemused suhteliselt head. Plaanipäraselt õnnestus ka uue tehase (KM Element OÜ) käivitamine.

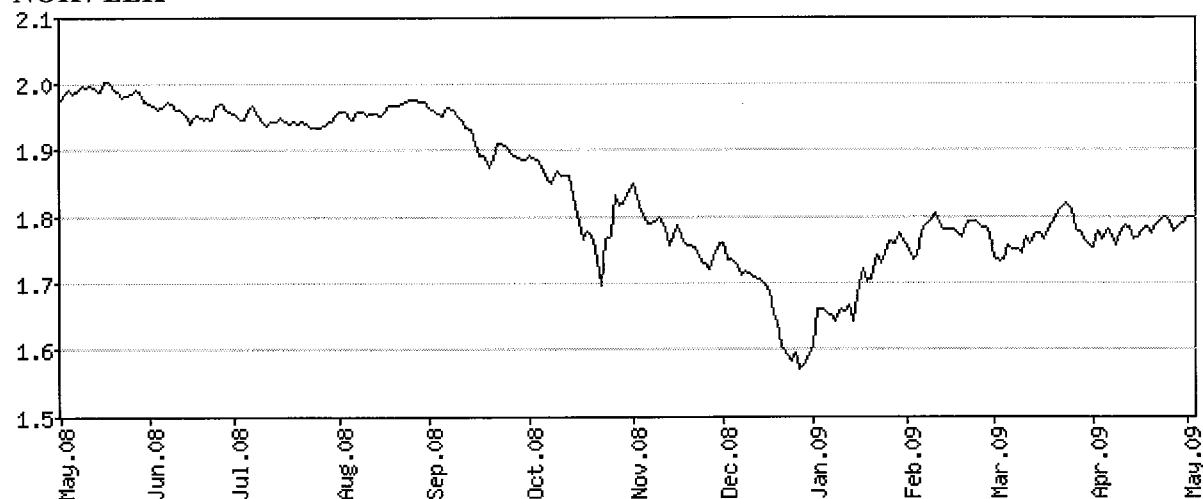
3.2. Uute lepingute sõlmimise pidurdumine oli 2008 aasta 2. poolaastal prognoositust järsem

Uue tehase valmimisega on AS Kodumaja kontsern loonud võimalused, et tootmis- ja ehitusmahud saaksid turu olemasolul kasvada ca 3 korda võrreldes 2007. aastal tegelikult toodetud ja ehitatud mahtudega. Tegelik olukord kujunes turgudel aga selliseks, et kliendid hakkasid **alates 2008. aasta 2. kvartalist** uute projektide alustamisega viivitama:

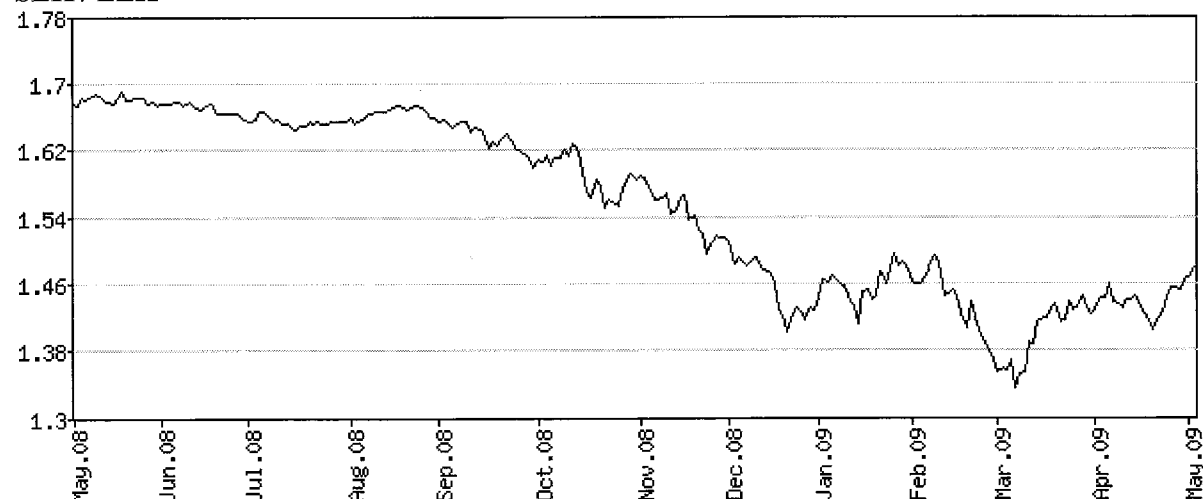
1. Kliendid asusid otsima selgust, kas üleüldiselt alanud langus, määramatus ja ebakindlus turgudel saab veel süveneda. Rõhuv enamus ei julgenud alustada uute projektidega olukorras, kus valitsema oli hakanud hirm, et elamispinna kukkuma hakanud hinnad kukuvad veel ja oluliselt.
2. Pangad kuulutasid elamuehituse ja kinnisvara arenduse eriti kõrge riskiga tegevusvaldkonnaks. Raha laenamine, uue elamispinna soetamiseks, muutus oluliselt raskemaks ja kallimaks, mis omakorda pidurdas uue elamispinna ostmist ning järelkult ka selle ehitamist.

NOK ja SEK nõrgenesid EEK/EUR-i suhtes olulisel määral, mis tähendas, et Kodumaja toodang muutus klientidele tunduvalt kallimaks (meie eksportlepingute valuuta on olnud EUR). Vaata alljärgnevad graafikud.

NOK / EEK



SEK / EEK



3. Paljudel klientidel kulus aeg ja energia enda kohandamisega uues majandussituatsioonis. Ettevõtteid restruktureeriti, optimeeriti, osteti/müüdi ja tegeldi varade kaitsmise/päästmisega.

4. Lisaks kõigele on vana aasta lõpp ja uue aasta algus olnud alati kõige nõrgemad kuud uute ehitusprojektide käivitamisel.

Need on olnud põhilised faktorid, mis on mõjutanud oluliselt uute tellimuste töösse saamist. Selle tõttu töötasid AS Kodumaja kontserni ettevõtted 2008. aasta 2. poolaastal alakoormusega sh. viimasel kvartalil tugeva alakoormusega. Vaatama sellele õnnestus kokkuvõttes siiski toota kasumit ka 2. poolaastal, kuigi oluliselt tagasihoidlikumalt võrreldes 1. poolaastaga 2008.

Kuna oli prognoositav, et talve saabudes tellimuste hulk pigem jätkab langustrendi, siis käivitas AS Kodumaja juhatus programmi kogu kontserni **kohanemiseks** kujuneva olukorraga (**K-programm**). Programmi elluviimisega tehti osaliselt algust koheselt peale 2008. aasta kevadist aktsionäride üldkoosolekut, kuid põhimahus viidi see siiski ellu 2008. aasta 3. ja 4. kvartali jooksul. K-programm on jätkunud ka 2009. aastal.

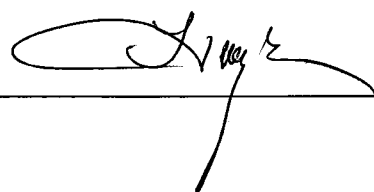
3.3. K-programmi elluviimine

Selleks, et:

- paremini kohaneda ümbritseva turusituatsiooniga
- luua tingimused positiivsete tulemuste saavutamiseks ka kujunevas turusituatsioonis
- säilitada potentsiaal mõõnale järgneva tõusuga kaasaminekuks

viis AS Kodumaja kontsern 2008. aasta lõpuks ellu K-programmi, mis sisaldas järgmisi olulisemad samme:

1. Alates maist 2008 lõpetasime tootmispindade üürimise ja tootmistegavuse Valgas. Vastavalt sellele kärpisime nii üldkulusid, kui ka konkreetsete tellimustega seotud otsekulusid (näiteks materjalide ja valmistoodangu transport).
2. Kuna 2008. aasta teisel poolaastal hakkas tootmine muutuma tellimuste vähenemise tõttu ebarütmiliseks, siis rakendasime tööliste suhtes osaliselt tasustatavat puhkust. Niipea, kui oli lõplikult selge, et tellimuste hulk väheneb jätkuvalt, asusime tööliste koosseisude vähendamisele, mille tulemusena viisime tööliste koosseisusid 2008. aasta lõpuks vastavusse prognoositavate tootmis- ja ehitusmahtudega.
3. 2008. aasta teisel poolaastal käivitasime tõsised läbirääkimised kõigi materjalide tarnijatega leidmaks võimalusi materjalide ja teenuste ostuhindade kärpimiseks. Uue ja täiendava läbirääkimiste vooru käivitasime taas 2009. aasta jaanuaris. Kõik läbirääkimised on olnud pingelised, kuid tulemused siiski positiivsed ja lootustandvad. Ka tarnijad ja teenuste osutajad on valdavalt mõistnud hinnakärbete ja oma tegavuse efektiivsuse parandamise hädavajalikkust.
4. Alates 01. septembrist 2008 kuulutasime välja säästurežiimi kõigile ja kõiges, mis tähendab, et kulutuste teostamise volitusi ja otsustajate ringi piirati oluliselt. Samuti peatati alates 01. septembrist 2008 lisatasude väljamaksmine juhtidele ja ITP-le.



5. Eesmärgiga kärpida juhtide ja ITP-ga seotud kulusid¹ vähendasime 2008. aasta 4. kvartali jooksul juhtide ja ITP koosseisusid kokkuvõttes ca 20% võrra. Tellimuste vähesuse perioodil kasutasime ära seni kasutamata puhkused.
6. Alates jaanuarist 2009 kehtestasime AS Kodumaja kontserni ettevõtete juhtidele ja ITP-le osalise töötaja², mis kehtis jaanuaris, veebruaris ja märtsis 2009. Kulude kokkuvõtte eesmärgil ning kokkuleppel juhtide ja ITP-ga, on osalise töötaja rakendamist jätkatud ka alates 01.05.09.
7. Alates 01. jaanuarist 2009 oleme viinud sisse rea muudatusi AS Kodumaja kontserni ettevõtete tööliste töötasustamise juhendisse ning vähendanud tööde teostamise ühikhindadeid³. Ühikhindetest tulenev töötasude vähenemine on kavas kompenseerida efektiivsema töökorraldusega, milleks me näeme täiendavaid võimalusi.
8. Alates veebruarist 2009 oleme ajutiselt peatanud tootmise Betooni 2 tehases (Kodumajatehase AS) ning koondanud kogu tootmistegevuse ja allesjäänud töötajad Ravila 61 tehasesse (OÜ KM Element). Vastavalt sellele oleme kärpinud ka üldkulusid. Betooni 2 tehase konserveerisime selliselt, et seal on võimalik tootmist alustada taas niipea, kui selleks tekib vajadus ja võimalused.
9. AS Kodumaja kontsernis alaliselt töötav arendusgrupp (A-grupp), mille koosseisus on meie kõige kogenumad juhid ja spetsialistid, on alates jaanuarist 2009 võtnud eriprojektina ette Kodumaja toodangu konstruktsioonide, tehniliste lahenduste, kasutatavate materjalide, tüüptarne kompleksuse, materjalide tehnoloogiliste kadude jms. järjekordse optimeerimise. Selle protsessi käigus on leitud mitmeid võimalusi toodangu hinna konkurentsivõime tõstmiseks ning neid võimalusi juurutatakse kiirendatud korras.
10. Tütarettevõttes, Kodumaja Kinnisvaraarenduse OÜ, oleme püüdnud müüa neid 31 korterit, mis olid meil müümata 2008. aasta kevadise aktsionäride üldkoosoleku ajal. Käesoleva aruande koostamise ajaks on nendest korteritest jäänud müümata veel 11.

Et soodustada 2008. aasta lõpuks müümata korterite müüki, tegime me alates veebruarist 2009 veel ühe hinnalangenemise tasemele, mida soovitasid kinnisvara maaklerfirmad. Samal ajal hindasime me nende korterite raamatupidamises arveloleku väärtuse vastavalt alla.

Eelnevalt kirjeldatud K-programmi eesmärgid ja saavutatud tulemusi, numbrilises väljenduses, tutvustatakse AS Kodumaja juhatuse poolt nõukogule ja aktsionäridele nendega läbiviidavatel koosolekutel.

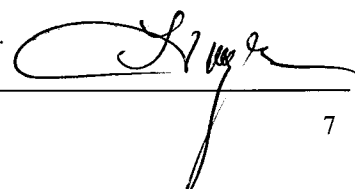
¹ Terve 2008. aasta jooksul on Kodumaja juhtide ja ITP tööjõukulude kokkuvõtte tugevalt mõjutanud juhtide ja ITP töötasustamise süsteem ise, mis on AS Kodumaja ettevõtetes kehtinud juba aastaid. Selle kohaselt on lisatasude ja boonuste (ehk tulemuspalga) osakaal juhtidel ja ITP täispalgas olnud suhteliselt suur ning kuna ettevõtte tulemused on aasta jooksul olnud languses, siis on automaatselt langenud ka juhtide ja ITP-ga seotud tööjõukulud.

Kokkuvõttes on juhtide ja ITP tööjõukulude kärbe olnud enam-vähem proportsioonis ettevõtte mahtude ja käibe vähenemisega. Tulemuspalga suhteliselt suur osakaal täispalgas aitab kõvasti kaasa ka kulude vajalikule reguleerimisele 2009 aastal ning ka edaspidi.

² Ettevõtete juhatused ja töötajad eelistasid osalise töötaja rakendamist juhtide ja ITP koosseisude jätkuva vähendamisele. Oluliseks peeti väljakujunenud ja hästi toimiva töökorralduse mudeli säilitamist, mis võimaldab tulla toime tootmis- ja ehitusmahtude kasvatamisega niipea, kui turgudel tekivad selleks võimalused.

Juhatus on pidanud oluliseks juhtide ja ITP põhimõttelise toetuse olemasolu nii koosseisude optimeerimise, kui ka töö tasustamise põhimõtete osas. Seni on heatasemeline koostöö olnud AS Kodumaja kontserni ettevõtetes õnneks võimalik. Töötajad suhtuvalt valdavalt mõistvalt ja toetavalt K-programmi raames astunud sammudesse ning usuvad Kodumaja võimesse tulla toime käesolevas majandussituatsioonis.

³ Tööliste töö tasustamine toimub AS Kodumaja kontserni ettevõtetes valdavalt tükitöö alusel.



3.4. Muud olulisemad sündmused ja arengud

1. Alates 01.detsembrist 2008 lõppes koostöö raamlepingu kehtivus Kodumajatehase AS senise müügiesindajaga Norras (Plan Evo Int. AS). Kliendid on tunnustanud Kodumajatehase AS otsust mitte pikendada seda lepingut. Nende hinnangul oli see leping oma vajalikkuse minetanud ning pigem takistas koostööd AS Kodumaja kontserni ettevõtete ja klientide vahel, kui aitas sellele kaasa. Vastavate komisjonitasude ärajäämine aitab kaasa meie toodangu hindade konkurentsivõime kasvule.
2. 2008. aasta jooksul väljastati Kodumajatehase AS ja KM Element OÜ tootmis- ja ehitusprotsessile ning toodangu juures kasutatavatele tehnilistele lahendustele, lisaks Norra Ehitusuuringute Instituudi Tehnilisele Heakskiidule (NBI Technical Approval), ka Euroopa Tehnilise Heakskiit (ETA - European Technical Approval). See on oluliseks tunnustuseks ja kinnituseks, et AS Kodumaja ettevõtete toodang võiks edukalt konkureerida kõikides Euroopa Liidu maades.
3. Edukalt on läbitud ka järjekordsed kontrollauditid Kodumajatehase AS ja KM Element OÜ juhtimissüsteemi jätkuva vastavuse kinnitamiseks ISO 9001:2008 standardile. 2009. aasta märtsis väljastati ISO 9001:2008 sertifikaat ka AS Kodumaja tütarettevõttele Kodumaja Projekteerimise OÜ.

4. Pikk tellimuste portfelli

4.1. Turud

Raamatupidamisliku käibe järgi oli domineerivaks turuks 2008. aasta jooksul Norra. Norra turu osatähtsus on käibes viimaste aastate jooksul aasta-aastalt langenud. See on olnud ka eesmärgiks. Oleme ju pidanud oluliseks vähendada sõltuvust ühest, liiga domineerivast turust. Norra turu osa käibes on olnud:

- 2003 – 93,1 %
- 2004 – 90,7 %
- 2005 – 89,0 %
- 2006 – 74,0 %
- 2007 – 67,6 %
- 2008 – 49,4%

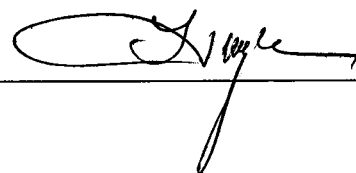
Samal ajal on turuna jõuliselt kasvanud Taani turu osatähtsus, mis moodustas 2008. aastal 40,9 %. Ülejäänud osa käibest on 2008. aasta jooksul jagunenud Eesti 7,5 %, Soome 0,1% ja Venemaa 2,1 % vahel.

4.2. Kliendid

Kliendibaasi pidev laiendamine on olnud AS Kodumaja ettevõtetel eesmärgiks läbi aastate. Senisest oluliselt suuremat tähelepanu on kliendibaasi laiendamisele pööratud eelkõige viimase 1 – 2 aasta jooksul ja see töö on andnud positiivseid tulemusi.

Ainuüksi Norras käis 2008. aastal suhtlus, projektide ja pakkumiste analüüs ning läbirääkimised, nende erinevates staadiumides, ca 35 erineva ehitaja / arendajaga. Seda on ca 2 korda enam, kui varasematel aastatel. Lisaks sellele on kontaktide hulk potentsiaalsete klientidega kasvanud nii Taanis, Rootsis, Soomes, kui ka Venemaal.

Kokkuvõtvalt võime öelda, et suhtlus uute koostöölepingute sõlmimise eesmärgil, läbirääkimiste erinevates staadiumides, toimub kuni 50-ne erineva kliendiga.



4.3. Uued tellimused ja tellimuste portfelli

Kuigi AS Kodumaja kontserni ettevõtete potentsiaalsete tellimuste portfelli on varasemate aastatega võrreldes rekordiliselt suur (kokku ca 200 000 m²) ja uute projektide pakkumisi klientidele on tehtud erakordselt palju, ei ole kliendid 2008. aasta 2. poolaastal ja 2009. aasta 1. kvartalis siiski kiirustanud lepingute sõlmimisega.

Viimasel ajal on siiski märgata mõningaid elavnemise märke:

- Üle mitme kuu õnnestus märtsis 2009 sõlmida uus müügileping korterelamu ehitamiseks Norrasse kogumahu ca 2 900 m². Peale selle peame reaalseks sõlmida lähikuudel uusi lepinguid erinevate tellimuste täitmiseks mahus veel ca 10 000 m²;
- NOK ja SEK on asunud aeglaselt, kuid siiski samm-sammult tugevnema ning koos sellega paraneb ka meie toodangu hindade konkurentsivõime Norras ja Rootsis (vt. joonised peatükis 3.2);
- Mõnevõrra aktiivsemaks on muutunud arengud ka Taanis. 2009. aasta sügisel on seal taas kohalikud valimised ja eelmistel valimistel antud lubadus, ehitada Kopenhaagenisse eelseisvatel aastatel ca 5000 ühikut sotsiaalse suunitlusega elamispinda, on põhiosas täitmata.

Midagi üritatakse siin kindlasti käivitada. Üritame ka sellel korral taas „ree peale saada”. Võimalusi oleme me selleks endale loonud. Taanis ei ole ka valuutaga seotud häirivaid asjaolusid, sest Taani kroon ei kõigu nagu NOK ja SEK.

- Meie klientide aktiivsus, uute projektide ettevalmistamisel ja ehituslubade taotlemisel nendele projektidele, on täiesti olemas. Suurel hulgal klientidel ei ole uusi projekte õnnestunud käivitada juba enam kui aasta jooksul. On tunda, et kätte hakkab jõudma aeg, kus kliendid on sunnitud muutuma agressiivsemaks. Vastasel juhul saab osadel neist olema erakordselt raske.
- Kevad ja suvi on iseenesest olnud alati ehitustegevust elavdavad. Loodame, et see reegel toimib mingil määral ka 2009. aastal.

4.4. Kodumaja hindade konkurentsivõime

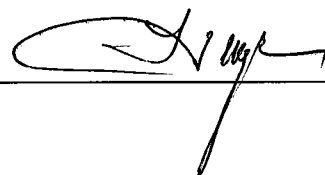
Mõjutamaks omalt poolt klientide ostuaktiivsuse kasvu, on AS Kodumaja kontserni majatehased 2008. aasta lõpus ja 2009. aasta alguses langetanud oluliselt oma toodangu ja teenuste hindasid võrreldes 2008. aasta 1. poolaasta hindade tasemega.

2009. aasta 1. kvartalis on olnud võimalik pakkuda hinnataset, mis on kuni 20 % madalam, kui 2008. aasta alguses.

Sellist hinnataset on võimaldanud AS Kodumaja ettevõtete poolt seni realiseeritud K-programm ning jätkuv optimeerimis- ja kohanemisprotsess. Samuti oleme ajutiselt, turgude madalseisu perioodiks, vähendanud kasumi teenimise eesmärgi. Tänu eelöeldule oleme AS Kodumaja kontserni toimetuleku tasakaalupunkti suutnud viia suhteliselt madalale tasemele.

Lisaks eelöeldule on Kodumaja kontserni majatehaste toodangu hindade konkurentsivõimet, Norra klientide silmis, parandanud viimastel kuudel toimunud Norra (ja ka Rootsi) rahvusliku valuuta mõningane tugevnemine euro suhtes.

AS Kodumaja ettevõtte on andnud turgudele ja klientidele selge signaali, et AS Kodumaja tahab ja suudab konkureerida tugevalt uute tellimuste saamise nimel.



5. AS Kodumaja kontserni peamised finantssuhtarvud

	2008	2007	2006	2005
Müügitulu (tuh kr)	388 755,0	452 871,0	406 562,6	376 769,1
Tulu kasv	-14,2%	11,4%	7,9 %	17,9 %
Brutokasumi määr	22,1%	17,4%	16,2 %	20,9 %
Puhaskasum (tuh kr)	53 948,9	56 011,0	53 168,1	50 696,2
Puhaskasumi kasv	-3,7%	5,3%	4,7 %	8,2%
Puhasrentaablus	13,9%	12,4%	13,1 %	13,5 %
Käibevarad (tuh kr)	86 190,4	129 519,7	168 958,0	155 263,3
Lühiajalised kohustused (tuh kr)	84 537,8	169 746,3	107 114,2	117 513,9
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,85	1,08	1,44	1,39
Puhas käibekapital (tuh kr)	-19 287,0	10 808,6	49 796,6	39 798,1
Varade tulukus (ROA)	14,3%	17,5 %	23,0 %	27,0 %
Omakapitali tulukus (ROE)	23,6%	32,3 %	45,4 %	59,4%
Tulu aktsia kohta (EPS) (kr)	613,1	636,5	604,2	576,1

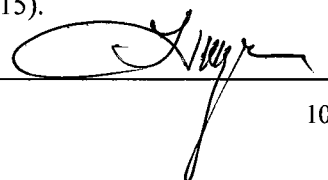
2008. aasta suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

1. Tulu kasv (%) = (müügitulu aruandeperioodil – müügitulu eelmisel perioodil) / müügitulu eelmisel perioodil x 100
2. Brutokasumi määr (%) = brutokasum / müügitulu x 100
3. Puhaskasumi kasv (%) = (puhaskasum aruandeperioodil – puhaskasum eelmisel perioodil) / puhaskasum eelmise perioodil x 100
4. Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu x 100
5. Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = keskmine käibevara / keskmised lühiajalised kohustused
6. Puhas käibekapital (tuh kr) = keskmised käibevarad – keskmised lühiajalised kohustused
7. Varade tulukus (ROA) (%) = puhaskasum / keskmised varad kokku x 100
8. Omakapitali tulukus (ROE) (%) = puhaskasum / keskmine omakapital kokku x 100
9. Tulu aktsia kohta (EPS) = puhaskasum / aktsiate arv

6. Lõpetuseks

AS Kodumaja kontserni 2008. aasta majandustulemustest annab detailsema ülevaate AS Kodumaja 2008. majandusaasta aruanne tervikuna.

Kommentaariid, AS Kodumaja kontserni majandusnäitajate arengu senistest ja planeeritavatest trendidest ning ettevõtte paremaks toimimiseks käivitatud tegevustest, annab aktsionäridele ettevõtte juhatus aktsionäride korralisel üldkoosolekul. Samas tutvustatakse aktsionäridele 2009. aasta konkreetseid eesmärgid ning kommenteeritakse täiendavalt kontserni planeeritavat arengut aastatel 2009 - 2015, mis defineeritakse ka dokumendiga KM-11-002 AS Kodumaja visioon (2009 – 2015).



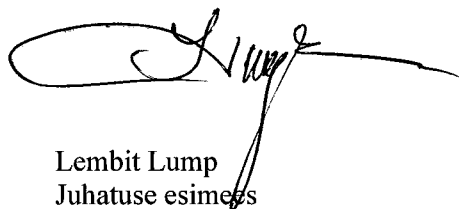
Nimetatud dokument saab olema eelmisel aastal aktsionäridega kooskõlastatud KM-11-002 AS Kodumaja visiooni (2008 – 2014) uuendatud versioon, kus ajalist horisonti on pikendatud aastani 2015.

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

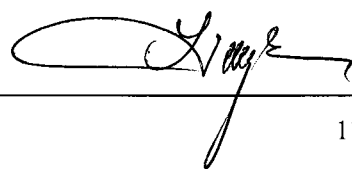
Olemasolev olukord turgudel on keeruline. Loomulikult ei arvesta AS Kodumaja kontsern sellega, et turgudel kõik taas üleöö ilusaks muutub, kuid seda ei ole ka vaja. Kuna AS Kodumaja kontserni ettevõtteid on tegutsemiseks vähese intensiivsusega turgudel ette valmistatud, siis on suureks abiks juba seegi, kui turgudel toimub kasvõi mõningane elavnemine.

AS Kodumaja juhatuse usub, et ka 2009. aastal on võimalik hankida tellimusi mahus, mis võimaldavad tulla toime oma majandamisega, kaotamata potentsiaali kasvuks ja arenguks niipea, kui see aeg peaks taas saabuma.

AS Kodumaja kontserni ettevõtete juhatuste liikmete brutotöötasu oli **2008. aastal kokku 4 731,6 tuh. EEK** ning kontserni ettevõtete töötajate brutotöötasude üldsumma moodustas kokku **67 305,5 tuh. EEK**. AS Kodumaja kontserni ettevõtete töötajate keskmine arv oli Eestis ettevõtetes **361,7 inimest** ning Venemaa ettevõtetes **68 inimest**. Kokku **429,7 inimest**.



Lembit Lump
Juhatuse esimees
04. mail 2008 aastal



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Kodumaja AS juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja Eesti hea raamatupidamistava nõudeid.

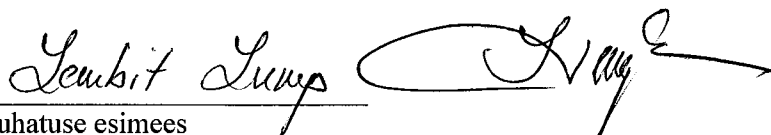
Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2008 ja aastaaruande koostamispäeva 04.05.2009 vahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

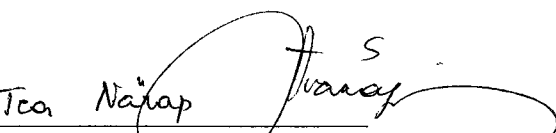
Juhatuse hinnangul on Kodumaja AS jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2008.a majandusaasta aruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tartus, 04. mail 2009.a


Juhatusesimees
(ees- ja perekonnanimi)


Juhatuseliige
(ees- ja perekonnanimi)


Juhatuseliige
(ees- ja perekonnanimi)

Allkirjastatud
Identifitseerimiseks

04-05-2009

Allkirjastatud
OÜ RIMESS



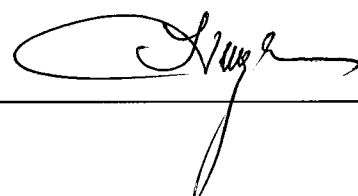
Kontserni bilanss
 (kroonides)

	Lisa nr	31.12.2008	31.12.2007
AKTIVA (VARAD)			
Käibevara			
Raha	6	2 113 195	47 069 184
Nõuded ja ettemaksed	7	51 960 562	44 326 967
Varud	9	32 116 682	38 123 577
Käibevara kokku		86 190 439	129 519 728
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	10	922 691	150 078
Kinnisvarainvesteeringud	11	6 407 990	6 349 440
Materiaalne põhivara	12, 14	272 643 127	248 545 592
Immateriaalne põhivara	13	2 409 448	674 382
Põhivara kokku		282 383 256	255 719 492
AKTIVA (VARAD) KOKKU		368 573 695	385 239 220
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL)			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	16	15 286 907	6 312 167
Võlad ja ettemaksed	17	22 150 808	135 040 287
Lühiajalised eraldised	18	47 100 114	28 393 848
Lühiajalised kohustused kokku		84 537 829	169 746 302
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	16	28 923 125	12 339 867
Muud pikaajalised võlad	16	832 731	1 006 703
Pikaajalised kohustused kokku		29 755 856	13 346 570
KOHUSTUSED KOKKU		114 293 685	183 092 872
Omakapital			
Vähemusosalus		2 119 865	4 279 392
Emaettevõtja aktsionäridele kuuluv omakapital			
Aktiakapital	20	8 800 000	8 800 000
Ülekurss		147 639 320	147 639 320
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		42 978 212	0
Aruandeaasta kasum		53 948 855	41 783 799
Kursivahed		- 1 206 242	- 356 163
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital kokku		252 160 145	197 866 956
OMAKAPITAL KOKKU		254 280 010	202 146 348
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU)		368 573 695	385 239 220

 Allkirjastatud
 identifitseerimiseks

04-05-2009

 Allkirjastatud
 OÜ RIMESS



Kontserni kasumiaruanne
 (kroonides)

	Lisa nr	2008	2007
Müügitulu	24	388 755 013	452 871 047
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	25	302 656 141	374 074 540
Brutokasum		86 098 872	78 796 507
Müügi- ja turustuskulud	25	7 033 332	6 994 380
Strateegilise arenduse kulud	25	2 860 038	3 028 543
Finantsjuhtimise, raamatupidamise, üldjuhtimise ja üldhalduskulud	25	18 847 923	10 092 118
IKT, kvaliteedijuhtimise ja personaliarendamise kulud	25	2 643 006	5 140 464
Muud äritulud	26	1 306 358	1 324 556
Muud ärikulud	26	450 223	528 034
Ärikasum		55 570 708	54 337 524
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud		- 2 012 342	- 716 541
Muud finantstulud ja -kulud	27	-300 803	2 572 986
Finantstulud ja -kulud kokku		- 2 313 145	1 856 445
Kasum enne tulumaksustamist		53 257 563	56 193 969
Tulumaks	30	188 414	- 29 240
Aruandeaasta puhaskasum		53 069 149	56 223 209
Sh: Emaettevõtja aktsionäride osa kasumist		53 948 855	56 011 029
Vähemusaluse osa kasumist (kahjumist)		- 879 706	212 180

 Allkirjastatud
 identifitseerimiseks

04-05-2009

Allkiri

OÜ RIMESS

Kontserni rahavoogude aruanne
 (kroonides)

	Lisa nr	2008	2007
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		55 570 708	54 337 524
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	12, 13	12 663 405	13 490 983
Kasum (kahjum) põhivara müügist ja mahakandmisest		438 875	- 506 475
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		- 8 225 374	72 562 002
Varude muutus	9	6 006 895	- 11 297 563
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		- 92 344 480	57 471 489
Makstud intressid		- 2 012 342	- 716 541
Makstud või tagasi saadud ettevõtte tulumaks	30	- 188 414	29 240
Kokku rahavood äritegevusest		- 28 090 727	185 370 659
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	12	- 35 812 627	- 177 762 272
Immateriaalse põhivara soetus	13	- 2 227 698	- 510 443
Materiaalse põhivara müük	12	40 596	508 475
Saadud intressid		946 371	2 539 191
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	11	- 58 550	- 2 688 370
Kokku rahavood investeerimistegevusest		- 37 111 908	- 177 913 419
Rahavood finantseerimistegevusest			
Aksionäride sissemaksed omakapitali		0	40 000
Kapitalirendi põhimaksete tagasimaksed		- 3 946 625	- 1 178 742
Saadud pangalaenud	16	30 000 000	5 400 000
Laenude tagasimaksed	16	- 4 000 000	0
Rahavood ühinemisest		315 748	0
Laenud vähemusesade aktsionäridelt	16	0	956 571
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		22 369 123	5 217 829
Rahavood kokku		- 42 833 512	12 675 069
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		47 069 184	34 687 857
Raha ja raha ekvivalentide muutus		- 42 833 512	12 675 069
Valuutakursi muutuste mõju		- 2 122 477	- 293 742
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		2 113 195	47 069 184

 Allkirjastatud
 identifitseerimiseks

04.05.2009

Allkirja

ÕURIMESS

Kontserni omakapitali muutuste aruanne (kroonides)

Emaettevõtja aktsionäridele kuuluv omakapital

	Aktsia- kapital	Ülekurs	Kohus- reserv- kapital	Jaotamata kasum/ kahjum	Kursi- vahed	Kokku	Vähemus-osalus	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2006	8 800 000	1 400 000	880 000	131 092 090	- 28 626	142 143 464	2 931 999	145 075 463
Rahaline sissemakse uue emaettevõtte omakapitali	40 000	0	0	0	0	40 000	0	40 000
Mitterahaline sissemakse uue emaettevõtte omakapitali	8 760 000	512 240 000	0	0	0	521 000 000	0	521 000 000
Mitterahalise sissemakse korrigeerimine (lisa 20)	0	- 306 182 381	0	0	0	- 306 182 381	0	- 306 182 381
Eelmise emaettevõtte omakapitali elimineerimine mitterahalise sissemakse tegemise seisuga	- 8 800 000	- 1 400 000	- 880 000	-203 737 619	0	- 214 817 619	0	- 214 817 619
Kontsernisises kasumi mõju sissemakse eseme netovarale elimineerimine	0	- 58 418 299	0	58 418 299	0	0	0	0
Aruandeperioodi tulem	0	0	0	56 011 029	0	56 011 029	1 347 393	57 358 422
Valutakursivahed konsolideerimisest	0	0	0	0	-327 537	-327 537	0	-327 537
Saldo seisuga 31.12.2007	8 800 000	147 639 320	0	41 783 799	- 356 163	197 866 956	4 279 392	202 146 348
Jaotamata kasumi muutus osaluse suurendamisest tütarettevõttes	0	0	0	825 561	0	825 561	- 825 561	0
Jaotamata kasumi muutus ühinemisest tulenevalt (lisa 23)	0	0	0	368 852	0	368 852	0	368 852
Aruandeperioodi tulem	0	0	0	53 948 855	0	53 948 855	- 879 706	53 069 149
Valutakursivahed konsolideerimisest	0	0	0	0	- 850 079	- 850 079	- 454 260	- 1 304 339
Saldo seisuga 31.12.2008	8 800 000	147 639 320	0	96 927 067	- 1 206 242	252 160 145	2 119 865	254 280 010

Täpsem informatsioon aktsiakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisa 20.

Allkirjastatud
identifitseerimiseks

04-05-2009

OU RIMESS

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

Kodumaja AS kontserni 2008. 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 alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Kontserni restruktureerimise kajastamine

Eesti Vabariigi raamatupidamise hea tava kontsernide restruktureerimist ei käsitle.

Valdkondades, mille osas hea tava ei too ära spetsiifilist arvestuspõhimõtet, tuleb lähtuda vastavast rahvusvahelisest finantsaruandluse- ja raamatupidamisstandardist (IFRS, IAS). IAS 8 "Arvestusmeetodid, raamatupidamislike hinnangute muutused ja vead" sätestab omakorda teiste maade hea tava rakendamise juhtudel, mis ei ole rahvusvaheliselt lahti kirjutatud.

Sellest tulenevalt on kontserni 2007.aasta majandustulemuste kajastamisel rakendatud sobivaid sätteid Suurbritannia finantsaruandlusstandardi FRS 8 "Acquisitions and Mergers" § 13-st, mis annab aluse kontsernisiseste äriühendluste kajastamiseks poolingmeetodil.

Eeltoodud juhendi alusel ja lähtuvalt arusaamast, et kontserni kui terviku seisukohast restruktureerimise tulemusel midagi ei muutunud, on käesoleva aruande koostamisel lähtud järgmistest põhimõtetest:

2007.aastal restruktureerimise käigus toimunud kontsernisiseste äriühendluste kajastamisel on emaettevõttes kasutatud korrigeeritud ostumeetodit ning investering emaettevõtte bilansis kajastatud soetatud netovara bilansilises väärtuses. Soetusmaksumuse ja soetatud netovara vahe on elimineeritud emaettevõtte omakapitalist.

2007.aasta majandustulemuste konsolideerimisel on kontsernisiseseid äriühendusi kajastatud nii, nagu need oleks toimunud eelneval majandusaastal, st kontserni algbilanss sisaldab restruktureerimise-eelseid konsolideeritud varasid-kohustusi ning ettevõtete tulud ja kulud on kasumiaruandes alates majandusaasta algusest.

Mitterahalise sissemakse kajastamine

Kontserni restruktureerimise käigus 2007.aastal kontserni omanike poolt uue emaettevõtte omakapitali tehtud mitterahalise sissemakse tegemist on käsitletud kui ühise kontrolli all olevate osapoolte vahelist tehingut, lähtuvalt IFRS 3 §§ 10-12. Vastavalt nendele paragrahvidele on osapooled ühise kontrolli all, kui neid lõpptasemel kontrollitakse ühe ja sama isiku või isikute grupi poolt enne ja pärast äriühendlust.

Sellest tulenevalt on mitterahalise sissemakse esemeks olnud kontserni endise emaettevõtte netovara kajastatud uue emaettevõtte bilansis esimese bilansilises väärtuses ning mitterahalise sissemakse hinnatud väärtuse ja bilansilise väärtuse vahe on elimineeritud uue emaettevõtte omakapitalist.

Allkirjastatud
identifitseerimiseks

04-05-2009

Allkiri

ÕÜ RIMESS

Konsolideerimise põhimõtted

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.

2008. a konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad Kodumaja AS (emaettevõtte) ning tema tütarettevõtete:

- Kodumajatehase AS
- Kodumaja Kinnisvaraarenduse OÜ
- OÜ KM Element
- OÜ Kevestom
- Kodumaja Projekteerimise OÜ
- Kodumaja AS-i Rootsias asuva tütarettevõtte KM Sverige AB
- KM Sverige AB Venemaal asuva tütarettevõtte AS Tööstuspark (OOO Promõšlennõi Park) ja omakorda selle tütarettevõtte AS Metsabaas (OAO Arhangel'skaja Lesoperevalochnaja baza)

finantsnäitajad.

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

Vajadusel on tütarettevõtete arvestuspõhimõtteid muudetud vastavaks grupi arvestuspõhimõtetele.

Emaettevõtte aruandes kajastatakse investeeringuid tütarettevõtetesse soetusmaksumuses.

Tütarettevõtted

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.

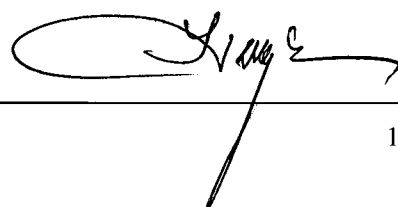
Raha ja raha ekvivalendid

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

Allkirjastatud
identifitseerimiseks

04-05-2009

Allkirjastatud
OÜ RIMESS



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 laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), 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 laekuv summas.

Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglasel 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 soetusmaksumuse arvestamisel 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.

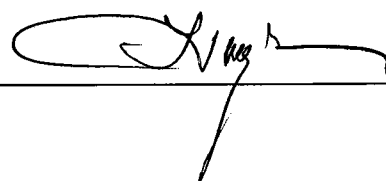
Kinnisvarainvesteeringud

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).

Allkirjastatud
identifitseerimiseks

04-05-2009

Allkirjastatud
OÜ RIMESS



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 põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni.

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.

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.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

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), valve ja signalisatsioonisüsteemide seadmed	3 – 5 aastat
Sõidu- ja transpordivahendid	7 – 13 aastat
Mööbel ja muu sarnane ruumide sisustus	6 – 8 aastat

Maad ei amortiseerita.

Immateriaalne põhivara

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:

Tarkvara, patendid, litsentsid ja muu immateriaalne põhivara	3 – 5 aastat
--	--------------

Kodumaja AS kontserni varades on immateriaalse põhivarana arvel soetatud tarkvaralitsentsid.

Kapitali- ja kasutusrendid

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

Allkirjastatud
identifitseerimiseks

04-05-2009

Allkirjastatud
OÜ RIMESS



Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete 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 potentsiaalsed 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.

Potentsiaalseks kohustuseks klassifitseeritakse need kohustused, mille realiseerimise tõenäosus jääb alla 50% või mille suurust ei saa usaldusväärselt hinnata. Potentsiaalseks kohustuste üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Garantiieraldis

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

Kodumaja AS 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 sellele moodustatakse ka garantiieraldised.

Ettevõtte tulumaks

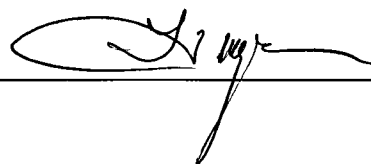
Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata

Alkirjastatud
Identifitseerimiseks

04-05-2009

Alkiri

OU RIMECS



kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 (tulumaksumäär alates 2008) ja 22/78 (tulumaksumäär 2007.a.) netodividendina 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.

Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

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

Tulude arvestus

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 suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

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

Tulu 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

Alkirjastatud
identifitseerimiseks

04-05-2009

Alkiri

ÕÜRIMESS



tellijale esitatud vahearvete summa on väiksem kui projektile tehtud kulutused ja sellele vastav tuluosa, kajastatakse vahe bilansis real "Muud tulevaste perioodide ettemakstud tulud".

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.

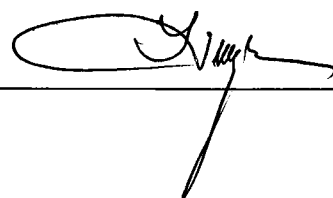
Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsia- või osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele/osanikele.

Allkirjastatud
Identifitseerimiseks

04.05.2009

Allkirj

OÜ RIMECS

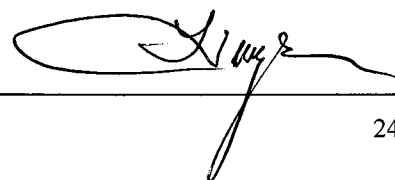


Lisa 2 Emaettevõtte bilanss
(kroonides)

	31.12.2008	31.12.2007
AKTIVA (VARAD)		
Käibevara		
Raha	1 057 683	65 801
Nõuded ja ettemaksed	42 373 807	11 373 754
Varud	19 339 928	0
Käibevara kokku	62 771 418	11 439 555
Põhivara		
Pikaajalised finantsinvesteeringud (lisa 22)	232 885 206	229 982 769
Kinnisvarainvesteeringud	198 971 896	94 599 928
Materiaalne põhivara	78 560 150	171 524 734
Immateriaalne põhivara	2 278 454	16 938
Põhivara kokku	512 695 706	496 124 369
AKTIVA (VARAD) KOKKU	575 467 124	507 563 924
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL)		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	14 484 565	2 544 622
Võlad ja ettemaksed	29 419 769	129 282 797
Lühiajalised eraldised	5 148 469	0
Lühiajalised kohustused kokku	49 052 803	131 827 419
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised laenukohustused	24 292 215	7 750 673
Muud pikaajalised võlad	281 404 654	158 128 710
Pikaajalised kohustused kokku	305 696 869	165 879 383
KOHUSTUSED KOKKU	354 749 672	297 706 802
Omakapital		
Aktsiakapital	8 800 000	8 800 000
Ülekurss	206 057 619	206 057 619
Eelmiste perioodide jaotamata kahjum	- 4 631 645	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	10 491 478	- 5 000 497
OMAKAPITAL KOKKU	220 717 452	209 857 122
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL) KOKKU	575 467 124	507 563 924

Allkirjastatud
identifitseerimiseks

04-05-2009
Allkirjastatud
OÜ RIMESS



Lisa 3 Emaettevõtte kasumiaruanne
(kroonides)

	2008	2007
Müügitulu	201 643 838	5 406 558
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	164 853 226	2 468 820
Brutokasum	36 790 612	2 937 738
Müügi- ja turunduskulud	2 113 041	0
Strateegilise arenduse kulud	543 180	22 251
Finantsjuhtimise ja raamatupidamise kulud	2 726 974	0
Üldjuhtimise ja üldhalduse kulud	3 227 056	28 925
Kvaliteedijuhtimise ja personaliarenduse kulud	35 343	0
IKT kulud	782 844	0
Muud äritulud	117 072	0
Muud ärikulud	32 335	48 862
Ärikasum	27 446 911	2 837 700
Finantstulud ja -kulud		
Finantstulud ja -kulud investeringult tütarettevõttesse	0	- 1 831 883
Intressikulud	- 17 138 239	- 6 060 124
Muud finantstulud ja -kulud	182 806	53 810
Finantstulud ja -kulud kokku	- 16 955 433	- 7 838 197
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	10 491 478	- 5 000 497
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)	10 491 478	- 5 000 497

Allkirjastatud
Identifitseerimiseks

04-05-2009

Allkirja

OÜ RIMESS



Lisa 4 Emaettevõtte rahavoogude aruanne
(kroonides)

	2008	2007
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum	27 446 911	2 837 700
Korrigeerimised:		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	10 860 950	2 442 921
Kasum (kahjum) põhivara müügist	- 29 661	0
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringute müügist ja mahakandmisest	0	- 129
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	- 30 641 514	- 11 373 754
Varude muutus	- 19 339 928	0
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	5 685 897	25 378 846
Makstud intressid	- 19 494 951	- 102 511
Kokku rahavood äritegevusest	- 25 512 296	19 183 073
Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse põhivara soetus	- 36 107 198	- 74 948 256
Immateriaalse põhivara soetus	- 2 501 873	- 16 938
Materiaalse põhivara müük	14 108 882	139 235
Soetatud tütarettevõtte osa	0	- 282 071
Antud laenud	- 3 073 058	- 300 000
Antud laenude tagasimaksed	0	300 000
Saadud intressid	510 061	53 810
Kokku rahavood investeerimistegevusest	- 27 063 186	- 75 054 220
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	84 067 876	65 673 934
Laenude tagasimaksed	- 27 055 112	- 9 100 000
Kapitalirendi põhimaksete tagasimaksed	- 3 299 078	- 676 986
Omanike sissemakse aktsiate eest	0	40 000
Rahavood ettevõtete ühinemisest	368 852	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	54 082 538	55 936 948
Rahavood kokku	1 507 056	65 801
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	65 801	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 507 056	65 801
Valuutakursside muutuste mõju	- 515 174	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 057 683	65 801

Altkirjastatud
identifitseerimiseks

04-05-2009

Altkirj

OÜ RIMESS

Lisa 5 Emaettevõtte omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)

	Osa- või aktsia- kapital	Ülekurss	Jaotamata kasum/ kahjum	Kokku
Saldo seisuga 07.05.2007	40 000	0	0	40 000
Aksionäride mitterahaline sissemakse omakapitali Kodumajatehase AS aktsiatega	8 760 000	206 057 619	0	214 817 619
Aruandeaasta puhaskasum, -kahjum	0	0	- 5 000 497	- 5 000 497
Saldo seisuga 31.12.2007	8 800 000	206 057 619	- 5 000 497	209 857 122
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				- 229 982 769
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				217 992 603
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2007				197 866 956
Omakapitali muutus Kodumaja AS, Finelist OÜ ja Ormistoone Invest OÜ ühinemisest	0	0	368 852	368 852
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	10 491 478	10 491 478
Saldo seisuga 31.12.2008	8 800 000	206 057 619	5 859 833	220 717 452
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				- 229 982 769
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				261 425 462
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2008				252 160 145

Alikirjastatud
Identifitseerimiseks

04-05-2009

Alkiri.....
OÜ RIMECS



Lisa 6 Raha

	31.12.2008	31.12.2007
Sularaha kassas	208 738	71 743
Pangakontod	1 904 457	1 623 603
Üleöödeposiit	0	45 373 838
Raha ja pangakontod kokku	2 113 195	47 069 184

Üleöö deposiidilt teenis Kodumaja AS intressitulu 2008.aastal 669 995 EEK (2007.aastal 2 341 584 EEK). Intressi suurus ei ole panga poolt fikseeritud ning sõltub ka deposiidil oleva summa valuutast ning deposiidi suuruselt – mida suurem on üleöö deposiidi summa, seda suurem ka rakendatav intressimäär. 31.12.08 seisuga oli EEK üleöö deposiidi intressimäär 4,85% - 5,5%.

Lisa 7 Nõuded ja ettemaksud

	31.12.2008	31.12.2007
Nõuded ostjate vastu	12 839 502	7 140 832
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	- 300 000	0
Nõuded ostjate vastu kokku	12 539 502	7 140 832
 Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 8)	13 542 558	22 772 770
Muud lühiajalised nõuded	25 397 852	13 171 968
<i>s.h. Tähtajalised hoiused</i>	20 000 000	0
<i>Laekumata intressid</i>	180 834	0
<i>Lühiajalised nõuded seotud isikute vastu (lisa 29)</i>	693 399	0
<i>Puhkustasude nõuded</i>	177 343	0
<i>Aruandvad isikud</i>	200 404	39 455
<i>Pikaajalistest teenustöödest saadaolevad summad (lisa 19)</i>	4 015 381	12 911 447
<i>Muud viitlaekumised</i>	130 491	221 066
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	480 650	1 241 397
<i>s.h Ettemakstud kindlustuse kulud</i>	308 176	214 206
<i>Ettemakstud perioodika kulud</i>	3 454	41 768
<i>Muud ettemakstud kulud</i>	169 020	985 423
Ettemaksed ja muud nõuded kokku	39 421 060	37 186 135
 Nõuded ja ettemaksed kokku	51 960 562	44 326 967

Tähtajaliste hoiustena on kajastatud lühiajalise tähtajaga hoiused Swedbank AS-is intressimääraga 7,75% aastas.

Altkirjastatud
identifitseerimiseks

04-05-2009

Altkirj

OÜ RIMESS

Lisa 8 Maksud

	31.12.2008		31.12.2007	
	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Maksude ettemaksed ja võlgnevus Eestis	12 878 933	6 392 303	19 652 802	12 668 555
sh Käibemaks	12 878 127	1 017 801	19 651 336	0
Üksikisiku tulumaks	0	1 733 865	0	3 936 630
Sotsiaalmaks	0	3 407 919	0	8 092 699
Kohustuslik kogumispension	0	157 301	0	384 215
Töötuskindlustusmaks	0	60 531	0	217 761
Erisoodustuse tulumaks	0	14 886	0	37 250
Maamaks	806	0	1 466	0
Maksude ettemaksed ja võlgnevus Norras	187 156	0	301 010	589 111
sh Käibemaks	45 386	0	301 010	0
Üksikisiku tulumaks	141 770	0	0	589 111
Maksude ettemaksed ja võlgnevus Soomes	8 080	0	1 966 755	0
sh Käibemaks	8 080	0	1 966 755	0
Maksude ettemaksed ja võlgnevus Rootsis	307	0	86 015	8 501
sh Käibemaks	307	0	86 015	8 501
Maksude ettemaksed ja võlgnevus Taanis	0	1 883 856	4 322	65 739
sh Käibemaks	0	1 880 243	4 322	0
Kohustuslik kogumispension	0	3 613	0	65 739
Maksude ettemaksed ja võlgnevus Venemaal	468 082	422 264	761 866	250 876
sh Käibemaks	382 045	266 578	761 866	104 016
Üksikisiku tulumaks	0	41 216	0	86 935
Sotsiaalmaks	23 114	58 074	0	59 925
Kohustuslik kogumispension	0	42 363		
Ettevõtte tulumaks	62 923	0	0	0
Omandimaks	0	10 963		
Transpordi, vee- ja saastemaks	0	3 070		
Kokku	13 542 558	8 698 423	22 772 770	13 582 782

Lisa 9 Varud

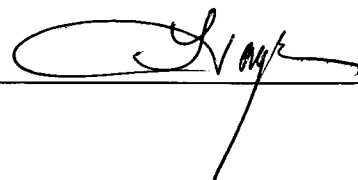
	31.12.2008	31.12.2007
Tooraine ja materjal	19 647 856	22 426 661
Materjal teel	0	197 980
Ettemaksed tarnijatele	526 974	263 401
Krundid, korterid	11 941 852	15 235 535
Varud kokku	32 116 682	38 123 577

2008. aastal teostati allahindlusi laos seisvatele materjalidele 470 145 EEK ulatuses ning seoses korterite kinnisvaraturu jähinemisega varudes kajastatud korteritele summas 1 461 475 EEK.

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

Allkirjastatud
identifitseerimiseks

04.05.2009
Allkirja
OÜ RIMECS



Lisa 10 Pikaajalised finantsinvesteeringud

	31.12.2008	31.12.2007	Intressi- määr	Arvestus- valuuta
Pikaajalised nõuded ostjate vastu	854 000	0	5,5 %	EEK
Kasutusrendi sissemakse	68 691	150 078	0 %	EEK
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku	922 691	150 078		

Pikaajalise nõudena ostja vastu on üleval kliendi nõue korteri eest tähtajaga kuni 01.06.2010.

Lisa 11 Kinnisvarainvesteeringud

Saldo 31.12.2006	3 661 070
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	2 688 370
<i>Sh Ettemaksete arvelt</i>	<i>100 000</i>
Saldo 31.12.2007	6 349 440
Kinnisvarainvesteeringute vääristamine	58 550
Saldo 31.12.2008	6 407 990

Seisuga 31.12.2008 kinnisvarainvesteeringutes olev summa kajastab Ülenurme IV arendusetapi kruntide maksumust summas 3 664 570 EEK ja Elvas, Oja 7 investeeringut summas 2 743 420 EEK. Juhtkonna hinnangul kajastab kinnisvarainvesteeringute maksumus investeeringute õiglast väärtust.

Lisa 12 Materiaalne põhivara

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu inventar	Lõpetamata põhivara	Ettemaks põhivara eest	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.2006	53 592 210	20 484 466	4 591 104	20 820 993	2 065 045	101 553 818
Soetamine	14 678 321	33 650 266	676 772	143 821 877	9 588 402	202 415 638
Sh lõpetamata ehitusest ja ettemaksetelt	942 999	6 868 070	343 315	3 976 197	0	12 130 581
sh kapitalirendiga	0	12 422 785	0	0	0	12 422 785
Mahakandmine (-)	0	- 96 310	- 571 331	0	0	- 667 641
Ümberklassifitseerimine (-)	0	0	- 696 599	- 187 980	- 11 246 002	- 12 130 581
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringuks (-)	0	0	0	0	- 100 000	- 100 000
Müük(-)	0	- 772 392	0	0	0	- 772 392
Soetusmaksumus 31.12.2007	68 270 531	53 266 030	3 999 946	164 454 890	307 445	290 298 842
Soetamine	197 840 666	7 667 863	2 234 889	30 023 022	968 228	238 734 668
Sh lõpetamata ehitusest ja ettemaksetelt	196 528 619	158 474	1 504 484	466 950	0	198 658 527
sh kapitalirendiga	0	4 263 514	0	0	0	4 263 514
Mahakandmine (-)	- 233 440	- 1 714 597	- 448 178	- 248 583	0	- 2 644 798
Ümberklassifitseerimine (-)	0	- 4 996 904	0	- 192 982 071	- 679 552	- 198 658 527
Müük(-)	0	- 81 907	0	0	0	- 81 907
Soetusmaksumuse muutus valuutakursi muutusest tulenevalt	- 1 363 797	- 1 450 003	- 3 154	- 598 679	- 10 989	- 3 426 622
Soetusmaksumus 31.12.2008	264 513 960	52 690 482	5 783 503	648 579	585 132	324 221 656

Allkirjastatud
identifitseerimiseks

04.05- 2009

Allkirjastatud
ÕÜRIMESS

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu inventar	Lõpetamata põhivara	Ettemaks põhivara eest	KOKKU
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	13 558 097	13 049 709	3 553 336	0	0	30 161 142
Aruandeaastal arvestatud kulum(-)	6 616 786	5 754 719	658 636	0	0	13 030 141
Müüdud põhivara kulum(-)	0	- 772 392	0	0	0	- 772 392
Ümberklassifitseeritud põhivara akumuleeritud kulum	531 260	0	- 531 260	0	0	0
Mahakantud põhivara kulum(-)	0	- 96 310	- 569 331	0	0	- 665 641
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	20 706 143	17 935 726	3 111 381	0	0	41 753 250
Aruandeaastal arvestatud kulum(-)	8 071 517	3 452 757	646 499	0	0	12 170 773
Müüdud põhivara kulum(-)	0	- 81 907	0	0	0	- 81 907
Mahakantud põhivara kulum(-)	- 178 239	- 603 356	- 442 334	0	0	- 1 223 929
Akumuleeritud kulum muutus valuutakursi muutusest tulenevalt	- 109 546	- 928 651	- 1 461	0	0	- 1 039 658
Akumuleeritud kulum 31.12.2008	28 489 875	19 774 569	3 314 085	0	0	51 578 529
Jääkmaksumus 31.12.2006	40 034 113	7 434 757	1 037 768	20 820 993	2 065 045	71 392 676
Jääkmaksumus 31.12.2007	51 064 324	32 361 628	357 305	164 454 890	307 445	248 545 592
Jääkmaksumus 31.12.2008	236 024 085	32 915 913	2 469 418	648 579	585 132	272 643 127

2008.aastal kanti maha kapitalirendina kajastatud põhivara jääkmaksumuses 1 124 686 EEK.
Võlakohustuste tagatiseks panditud materiaalse põhivara objektide kohta on toodud informatsioon
lisas 28.

Lisa 13 Immateriaalne põhivara

Tarkvaralitsentsid

Saldo seisuga 31.12.2006

Soetusmaksumus	1 409 710
Akumuleeritud kulum	-784 929
Jääkmaksumus	624 781

2007. a toimunud muutused

Ostud ja parendused perioodi jooksul	510 443
Amortisatsioonikulu	- 460 842

Saldo seisuga 31.12.2007

Soetusmaksumus	1 920 153
Akumuleeritud kulum	- 1 245 771
Jääkmaksumus	674 382

2008. a toimunud muutused

Ostud ja parendused perioodi jooksul	2 227 698
Amortisatsioonikulu	- 492 632

Saldo seisuga 31.12.2008

Soetusmaksumus	4 147 851
Akumuleeritud kulum	- 1 738 403
Jääkmaksumus	2 409 448

Allkirjastatud
identifitseerimiseks

04-05-2009

Alkirjastatud
OÜ RIMESS



Lisa 14 Kapitalirent

Kapitalirendile võetud vara varaliikide lõikes:

	Masinad ja seadmed
Saldo seisuga 31.12.2008	
Soetusmaksumus	18 764 914
Akumuleeritud kulum	2 673 093
Jääkmaksumus	16 091 821

Saldo seisuga 31.12.2007	
Soetusmaksumus	16 050 244
Akumuleeritud kulum	1 684 978
Jääkmaksumus	14 365 266

Kapitalirendikohustuste kohta on informatsioon toodud lisas 16. Lepingute alusvaluutaks on EUR. Liisinglepingus toodud tingimuste kohase ja tähtaegse täitmise korral ning liisingu osamaksete ja intressi täielikul tasumisel on liisinguvõtjal pärast liisinglepingu tähtaja lõppemist liisingueseme väljaostu eesõigus.

Lisa 15 Kasutusrent

Kasutusrendile on võetud sõidua autod. Lisaks sellele rentis 2008.aastal kontserni ettevõtte Kodumajatehase AS Valgas tootmishoonet. Venemaal asuvad kontserni ettevõtted rendivad kontoriruumid ja maad.

	31.12.2008	31.12.2007
Makstud kasutusrendimakseid perioodi jooksul	1 239 203	1 853 428
<i>Sh sõidukite kasutusrendimaksed perioodi jooksul</i>	<i>269 122</i>	<i>403 470</i>
<i>maa kasutusrendimaksed perioodi jooksul</i>	<i>658 532</i>	<i>1 099 270</i>
<i>hoonete kasutusrendimaksed perioodi jooksul</i>	<i>311 549</i>	<i>350 688</i>
Kokku järgmiste perioodide kasutusrendimaksed mittekatkestatavatest rendilepingutest:	3 440 127	4 320 363
sh kuni 1 aasta	803 688	1 034 966
<i>s.h kuni 1 aasta - sõidukite kasutusrendimaksed</i>	<i>236 637</i>	<i>350 604</i>
<i>kuni 1 aasta - maa kasutusrendimaksed</i>	<i>567 051</i>	<i>684 362</i>
kuni 1 – 5 aastat	2 636 439	3 285 397
<i>sh 1-5 aastat - sõidukite kasutusrendimaksed</i>	<i>368 235</i>	<i>547 949</i>
<i>1-5 aastat - maa kasutusrendimaksed</i>	<i>2 268 204</i>	<i>2 737 448</i>

Sõidukite liisinglepingus toodud tingimuste kohase ja tähtaegse täitmise korral ning liisingu osamaksete ja intressi täielikul tasumisel on liisinguvõtjal pärast liisinglepingu tähtaja lõppemist liisingueseme väljaostu eesõigus. Ostueesõigust ei ole praeguste hinnangute kohaselt plaanis kasutada.

Sõidukite rendilepingute alusvaluutaks on EUR.

Maa rendilepingud on pikaajalise tähtajaga, kuni 50 aastat, ning lepingute alusvaluutaks on RUB.

Allkirjastatud
Identifitseerimiseks

04-05-2009

Alkirjastatud
OÜ RIMESS

Lisa 16 Laenukohustused ja muud pikaajalised võlad

	Saldo 31.12.2008	Tagasimakse tähtaeg			Alus- valuuta
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Intressimäär	
Pikaajaliste liisingkohustuste tagasimaksed	12 810 032	3 286 907	9 523 125	4,5%-5,5%	EUR
Pangalaenud	31 400 000	12 000 000	19 400 000	4,9%-5,5%	EUR
Arvelduskrediit	0	0	0	6,1%-7,05 %	EEK
Laenukohustused kokku	44 210 032	15 286 907	28 923 125		
Võlad vähemusesade aktsionäridele (lisa 29)	831 675	0	831 675	6 %	RUB
Muud võlad	1 056	0	1 056		
Muud pikaajalised võlad kokku	832 731	0	832 731		
Kokku	45 042 763	15 286 907	29 755 856		

	Saldo 31.12.2007	Tagasimakse tähtaeg			Alus- valuuta
		12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Intressimäär	
Pikaajaliste liisingkohustuste tagasimaksed	13 252 034	3 312 167	9 939 867	4,5%-5,5%	EUR
Pangalaenud	5 400 000	3 000 000	2 400 000	4,9%-5,5%	EUR
Arvelduskrediit	0	0	0	5,092 %	EEK
Laenukohustused kokku	18 652 034	6 312 167	12 339 867		
Võlad vähemusesade aktsionäridele (lisa 26)	956 571	0	956 571	6 %	RUB
Muud võlad	50 132	0	50 132		
Muud pikaajalised võlad kokku	1 006 703	0	1 006 703		
Kokku	19 658 737	6 312 167	13 346 570		

2008. a maksis Kodumaja Kinnisvaraarenduse OÜ Swedbank AS-ile (endise nimega Hansapank AS) tagasi käibevahendite laenu summas 3 000 000 EEK, mille tagatiseks oli Ida tn müümata korteritele seatud ühishüpoteek. Kodumaja AS maksis tagasi osa investeerimislaenust kogusummas 1 000 000 EEK.

31.12.2008 seisuga olid Kodumaja AS kontserni ettevõtetel sõlmitud Swedbank AS-iga järgmised laenulepingud:

1. Investeerimislaen Ravila 61 tootmishoone ehitamiseks summas 29 000 000 EEK – tagatiseks on Betooni 2 ja Ravila 61 kinnistutele seatud hüpoteek;
2. Investeerimislaen Oja 7 kinnistu soetamiseks summas 2 400 000 EEK – tagatiseks on Oja tn 7 kinnistule seatud hüpoteek ja Kodumajatehase AS käendus;
3. Kodumaja AS arvelduskrediidileping limiidiga 30 000 000 EEK – tagatiseks on Betooni 2 ja Ravila 61 kinnistutele seatud hüpoteek;
4. Kodumaja Kinnisvaraarenduse OÜ arvelduskrediidileping limiidiga 3 000 000 EEK – tagatiseks on Ülenurme kinnistutele seatud ühishüpoteek ja Kodumajatehase AS käendus.

Arvelduskrediiti seisuga 31.12.2008 kontserni ettevõtetes kasutuses ei olnud.

Allkirjastatud
Identifitseerimiseks

04.05.2009

Allkirj

OÜ RIMESS

Lisa 17 Võlad ja ettemaksed

	31.12.2008	31.12.2007
Võlad tarnijatele	7 827 099	27 291 096
Võlad töövõtjatele	3 706 249	12 036 312
Maksuvõlad (lisa 8)	8 698 423	13 582 782
Tellijatele võlgnetavad summad (lisa 19)	338 339	81 216 555
Saadud ostjate ettemaksed	689 066	11 288
Aruandvad isikud	88 504	244 273
Muud viitvõlad	780 392	657 981
Muud võlad seotud isikutele (lisa 29)	22 736	0
Kokku	22 150 808	135 040 287

Lisa 18 Lühiajalised eraldised

	31.12.2008	31.12.2007
Eraldis garantiitöödeks (vt lisatabel)	32 527 747	21 400 411
Eraldis töötajate boonustasudeks	13 506 876	5 891 369
Eraldis Norra sotsiaalmaksu katteks	0	569 568
Eraldis lõppenud projektide tegemata tööde katteks	1 065 491	532 500
Lühiajalised eraldised kokku	47 100 114	28 393 848

Garantiitöödeks moodustatud eraldise muutused:

	2008.a.	2007.a.
Garantiitöödeks moodustatud eraldise algsaldo	21 400 411	17 116 342
Garantiitööde eraldise lisamoodustamised	19 121 948	15 269 107
Kulud garantiitööde eraldise arvelt	- 7 994 612	- 10 985 038
Garantiitöödeks moodustatud eraldise lõppsaldo	32 527 747	21 400 411

Kodumaja AS kontserni tootmisega tegelevad tütarettevõtted annavad müüdud 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 AS kontserni majaehituse tehased 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. Boonuste väljamaksmine toimub vastavalt süsteemidokumendile KM-34-001 Juhtide ja ITP töötasustamise juhendile. Lisaks on moodustatud eraldis lõppenud projektide tegemata tööde katteks.

Allkirjastatud
identifitseerimiseks

04.05.2009

Allkirjastatud
OÜ RIMESS



Lisa 19 Tellijatele võlgnetavad summad

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

	31.12.2008	31.12.2007
Tegelikud väljaminekud koos arvestusliku kasumiga	67 364 133	141 793 916
Esitatud arved	52 758 629	91 850 533
Laekunud ettemaksud	10 928 462	118 248 491
Kokku	3 677 042	- 68 305 108
sh arvestuslik nõue tellijatele aasta lõpus (lisa 7)	4 015 381	12 911 447
sh tellijatele võlgnetavad summad aasta lõpus (lisa 17)	338 339	81 216 555

Lisa 20 Omakapital

	31.12.2008	31.12.2007
Aktsiakapital	8 800 000	8 800 000
Aktsiate arv (tk)	88 000	88 000
Aktsiate nimiväärtus	100	100

2007. aastal toimus põhjalik Kodumaja AS kontserni restruktureerimine. Loodi uus ettevõtte Kodumaja AS. Endine kontserni emaettevõtte Kodumajatehase AS müüs oma osalused tütarettevõtetes Kodumaja Projekteerimise OÜ, Kodumaja Kinnisvaraarenduse OÜ, Kevestom OÜ. Kodumaja AS asutas veel lisaks kaks tütarettevõtet: KM Element OÜ asukohaga Eestis ja KM Sverige AB asukohaga Rootsis. Emaettevõtte Kodumaja AS omakapitali tegid omanikud rahalise sissemakse kogusummas 40 000 EEK ja mitterahalise sissemakse Kodumajatehase AS aktsiatega netovara väärtuses 214 817 619 EEK. Kirjeldatud tehinguid loetakse toimunuks ühise kontrolli all olevate osapoolte vahel ning on kajastatud korrigeeritud ostumeetodil (vt. ka lisa 21)

Muudatused AS Kodumaja osa-/aktsiakapitalis:

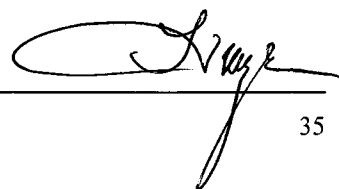
Esialgne sissemakse osäühingu osakapitali 09.05.2007	40 000
Osade arv (tk)	1
Mitterahaline sissemakse osakapitali	521 000 000
<i>Sh osakapital</i>	8 760 000
<i>ülekurss</i>	512 240 000
Mitterahalise sissemakse esemeks olnud Kodumajatehase AS netovara	214 817 619
Sissemakse väärtuse ja netovara bilansilise väärtuse vahe (elimineeritakse ülekursis arvelt)	-306 182 381
Ülekurss AS Kodumaja omakapitalis	206 057 619
Ülekursi korrigeerimine kontserni omakapitalis	-58 418 299
Korrigeeritud ülekurss 31.12.2007	147 639 320
Ülekurss 31.12.2008	147 639 320

Konsolideeritud omakapitalis kajastatavat ülekurssi on korrigeeritud, elimineerides mitterahaliseks sissemaksiks olnud Kodumajatehase omakapitalis sisaldunud kasumi, mis on tekkinud kontsernisestest tehingute tulemusel, kuivõrd sel teel tekkinud netovara ei saa olla kontserni omakapitali/ülekursi allikaks.

Allkirjastatud
identifitseerimiseks

04-05-2009

Allkirjastatud
OÜ RIMESS



Arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali, on bilansipäeva seisuga omanikele võimalik netodividendidena välja maksta 74 924 tuhat EEK (2007.a. vastavalt 32 728 tuhat EEK). Dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks 21/79 (kuni 31.12.2007 kehtis maksumäär 22/78) netodividendidena väljamakstavalt summalt, ehk 19 917 tuhat EEK (2007.a. vastavalt 8 700 tuhat EEK).

Lisa 21 Tütarettevõtted

	Omandatud osaluse soetusmaksu mus	Korrigeeritud ostumeetodi mõju	Osaluse protsent 31.12.08	Osaluse bilansiline väärtus 31.12.08	Omakapitali bilansiline väärtus 31.12.08
Emaettevõtte osalused:					
Kodumajatehase AS (Eesti)	521 000 000	-306 182 381	100%	214 817 619	281 943 913
KM Element OÜ (Eesti)	40 000	0	100%	40 000	10 502 099
Kodumaja Kinnisvaraarenduse OÜ (Eesti)	16 714 833	-1 831 754	100%	14 883 079	12 876 061
Kodumaja Projekteerimise OÜ (Eesti)	32 941	0	100%	32 941	29 609
Kevestom OÜ (Eesti)	43 519	0	100%	43 519	42 729
KM Sverige AB (Rootsi)	165 611	0	100%	165 611	152 130
Kokku emaettevõtte osalused	537 996 904	-308 014 135		229 982 769	305 546 541
Tütarettevõtete osalused:					
AS Tööstuspark (OOO Promõšlennõi Park) (Venemaa) – KM Sverige AB tütarettevõtte	8 827 650		75%	8 827 650	8 241 666
AS Metsabaas (OAO Arhangel'skaja Lesoperevalohnaja Baza) (Venemaa) – AS Tööstuspark tütarettevõtte	9 585 741		99,475%	9 585 741	1 973 638
Kokku tütarettevõtete osalused	18 413 391			18 413 391	10 215 304

16. septembril 2008.a. soetas AS Tööstuspark täiendavalt AS Metsabaasi poolt emiteeritud 6 421 400 aktsiat, omandades sel viisil lisaks olemasolevale osalusele täiendava osaluse määras 11,5407%.

Soetatud netovara õiglase väärtus oli 1 270 555 EEK (3 360 953 RUB). Osaluse soetusmaksumus oli 1 699 255 EEK (4 494 980 RUB), vahe soetusmaksumuse ja netovara õiglase väärtuse vahel on kajastatud eelmiste perioodide jaotamata kasumi korrigeerimiseks.

Allkirjastatud
identifitseerimiseks

04.05.2009

Allkirjastatud
OÜ RIMESS

	Omandatud osaluse soetus- maksumus	Korrigeeritud ostumeetodi mõju	Osalus- protsent 31.12.07	Osaluse bilansiline väärtus 31.12.07	Omakapitali bilansiline väärtus 31.12.07
Emaettevõtte osalused:					
Kodumajatehase AS (Eesti)	521 000 000	-306 182 381	100%	214 817 619	246 006 539
KM Element OÜ (Eesti)	40 000	0	100%	40 000	504 245
Kodumaja Kinnisvaraarenduse OÜ (Eesti)	16 714 833	-1 831 754	100%	14 883 079	15 823 761
Kodumaja Projekteerimise OÜ (Eesti)	32 941	0	100%	32 941	31 057
Kevestom OÜ (Eesti)	43 519	0	100%	43 519	43 422
KM Sverige AB (Rootsi)	165 611	0	100%	165 611	166 168
Kokku emaettevõtte osalused	537 996 904	-308 014 135		229 982 769	262 575 192
Tütarettevõtete osalused:					
AS Tööstuspark (OOO Promõšlennõi Park) (Venemaa) – Kodumajatehase AS tütarettevõtte	8 827 650		75%	8 827 650	11 636 743
AS Metsabaas (OAO Arhangelskaja Lesoperevalohnaja Baza) (Venemaa) – AS Tööstuspark tütarettevõtte	9 070 617		87,9343%	9 070 617	72 355
Kokku tütarettevõtete osalused	17 898 267			17 898 267	11 709 098

Lisa 22 Pikaajalised finantsinvesteeringud emaettevõttes

	31.12.2008	31.12.2007	Intressi- määr	Arvestus- valuuta
Tütarettevõtete aktsiad ja osad (lisa 21)	229 982 769	229 982 769	-	EEK
Pikaajalised laenu konsolideerimisgrupi ettevõtetele	2 873 058	0	6%-8%	RUB
Kasutusrendi sissemakse	29 379	0	0 %	EEK
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku	232 885 206	229 982 769		

Allkirjastatud
identifitseerimiseks

04.05.2009

Allkiri

OÜ RIMESS

Lisa 23 Ühinemine

15. mail 2008.aastal ühinesid AS Kodumaja (ühendav ühing), selle 10% omanik Finelist OÜ (ühendatav ühing) ning omakorda Finelist OÜ omanik Ormistoone Invest OÜ (ühendatav ühing). Ühinemise hetkel oli ühendatavate ühingute majandusnäitajad alljärgnevad ning nende mõju ühendava ühingu majandusnäitajatele alljärgnevad:

	Finelist OÜ	Ormistoone Invest OÜ	Omavaheliste saldode elimineerimine	Mõju Kodumaja AS andmetele
	15.05.2008	15.05.2008		
Varad kokku	26 624 189	26 385 121	- 52 640 458	368 852
<i>Sh Käibevarad</i>	329 189	49 921	-10 258	368 852
<i>Põhivara (pikaajalised finantsinvesteeringud)</i>	26 295 000	26 335 200	- 52 630 200	0
Kohustused kokku	0	10 258	- 10 258	0
<i>Sh Lühiajalised kohustused</i>	0	10 258	- 10 258	0
Omakapital kokku	26 624 189	26 374 863	-52 630 200	368 852

Lisa 24 Müügitulu

Müügitulu jaguneb geograafiliste piirkondade lõikes järgnevalt:

Geograafilised piirkonnad	2008	2007
Eesti	28 950 202	52 686 976
Norra	191 702 785	306 487 584
Soome	302 454	26 287 860
Rootsi	0	11 720 885
Taani	158 726 812	49 244 042
Venemaa	9 072 760	6 443 700
Kokku	388 755 013	452 871 047

Müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

	2008	2007
Kokkupandavate puitehitiste (saunad, suvilad, majad) ja nende elementide tootmine	355 188 719	393 613 137
Materjalide müük	1 011 599	4 362 581
Maa müük	592 590	0
Korterite müük	23 067 331	47 334 534
Laadungikäitlus	7 465 970	5 019 013
Muude teenuste müük	1 428 804	2 541 782
Kokku	388 755 013	452 871 047

Allkirjastatud
identifitseerimiseks

04-05-2009

Allkirjastatud
OÜ RIMECS

Lisa 25 Äritegevusega seotud kulud

	2008	2007
MÜÜDUD TOODANGU (KAUPADE, TEENUSTE) KULU		
Tootmise ja ehituse otsekulud:		
Tooraine ja materjal	132 713 573	204 069 984
Kaubad müügiks	2 669 712	613 545
Alltöövõtutööd	9 615 328	4 662 891
Muud teenused	12 516 695	20 639 583
Tööjõu- ja lähetuskulud	63 964 221	80 813 140
Vahendustasu edasimütijatele	209 860	2 306 299
Garantiireservi moodustamiskulud	19 236 730	15 329 107
Tootmise ja ehituse üldkulud:		
Elekter ja küte	3 532 449	1 492 492
Remondimaterjalid, tööriistad ja inventar	3 956 838	3 371 578
Tööjõu- ja lähetuskulud	34 492 500	30 999 787
Muud üldkulud	7 858 571	5 207 806
Tootmise põhivara kulum	11 889 664	4 568 328
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu kokku	302 656 141	374 074 540
MÜÜGI- JA TURUNDUSKULUD		
Reklaam, meedia ja reklaamimaterjalid	629 182	657 367
Tööjõu- ja lähetuskulud	5 242 429	5 381 512
Muud turunduskulud	1 137 501	945 455
Põhivara kulum	24 220	10 046
Müügi ja turunduskulud kokku	7 033 332	6 994 380
STRATEEGILISE ARENDUSE KULUD		
Tootearenduse teenused ja konsultatsioonid	209 553	1 074 352
Tööjõu- ja lähetuskulud	2 364 095	1 813 819
Muud tootearenduse kulud	286 390	138 122
Põhivara kulum	0	2 250
Strateegilise arenduse kulud kokku	2 860 038	3 028 543
FINANTSJUHTIMISE, RAAMATUP., ÜLDJUHTIMISE JA ÜLDHALDUSE KULUD		
Teenused (sh. panga-, juriidilised teenused jm)	2 085 356	2 934 449
Tööjõu- ja lähetuskulud	14 095 767	5 875 844
Kantselei- ja majanduskulud	930 164	602 707
Muud üldhalduskulud	1 426 204	652 772
Põhivara kulum	310 432	26 346
Finantsjuhtimise, raamatupidamise, üldjuhtimise ja üldhalduse kulud kokku	18 847 923	10 092 118
IKT, KVALITEEDIJUHTIMISE JA PERSONALIARENDAMISE KULUD		
Tööjõu- ja lähetuskulud	966 366	1 899 209
IKT teenused, riist- ja tarkvara	608 346	844 948
Muud kvaliteedi- ja personaliarendamise kulud	231 336	1 472 979
Põhivara kulum	836 958	923 328
IKT, kvaliteedijuhtimise ja personaliarendamise kulud kokku	2 643 006	5 140 464

Allkirjastatud
identifitseerimiseks

04-05-2009

Allkirja
OÜ RIMESS

Lisa 26 Muud äritulud ja muud ärikulud

Muud äritulud	2008	2007
Tulu põhivara müügist	40 596	508 475
Renditulud	0	780 027
Lepingulistest kohustustest tulenevalt arvestatud viivised	1 251 922	0
Muud äritulud	13 840	36 054
Muud äritulud kokku	1 306 358	1 324 556

Muud ärikulud	2008	2007
Kahjum valuutakursi muutustest	150 827	108 718
Viivised ja trahvid	35 028	381 108
Maamaks, omandimaks	133 782	37 925
Muud ärikulud	130 586	283
Muud ärikulud kokku	450 223	528 034

Lisa 27 Muud finantstulud ja -kulud

	2008	2007
Intressitulud	1 127 205	2 539 191
Kasum/kahjum valuutakursi muutustest	- 1 428 008	33 795
Muud finantstulud ja -kulud kokku	- 300 803	2 572 986

Lisa 28 Panditud varad ja tingimuslikud kohustused

Kodumaja AS on kontserni kohustuste tagatiseks pantinud järgmised varad:

1. Notariaalne kommertsipant summas 20 500 000 EEK (leping sõlmitud 18.04.2001). Panditud varude bilansiline väärtus on 19 336 128 EEK.
2. Ühishüpoteek summas 270 000 000 EEK (ühishüpoteegi seadmise leping ja asjaõigusleping 18.07.07, mille kohaselt on tagatiseks kinnistud Betooni 2 ja Ravila 61. Ühishüpoteek tagab Swedbank AS nõuded Kodumajatehase AS, KM Element OÜ ja Kodumaja AS vastu). Panditud varade bilansiline jääkmaksumus on 223 193 451 EEK.
3. Ühishüpoteek summas 3 900 000 EEK (ühishüpoteegi seadmise leping ja asjaõigusleping 22.05.07, mille kohaselt on tagatiseks kinnistud Ülenurme alevikus. Ühishüpoteek tagab Swedbank AS nõuded Kodumaja Kinnisvaraarenduse AS vastu). Panditud varade bilansiline maksumus on 1 520 501 EEK.

Kontsernil on seisuga 31. detsember 2008 AS Swedbank poolt klientide kasuks välja antud ehitusjärgseid garantiisid summas 31 770 922 EEK (31.12.07 seisuga 15 904 049 EEK).

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.

Allkirjastatud
identifitseerimiseks

04-05-2009

Allkiri

OÜ RIMESS

Lisa 29 Tehingud seotud osapooltega

KODUMAJA AS aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Tehingud seotud osapooltega:

	2008		2007	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtte tegevjuhtkonna liikmetega seotud isikud	0	3 458 616	0	0
Tütarettevõtte tegevjuhtkonna liikmetega seotud ettevõtte	187 172	0	0	0
Vähemusosanikega seotud ettevõtted	30 776		0	0
Kaupade ost-müük kokku	217 948	3 458 616	0	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna liikmed	0	0	0	1 355 353
Tütarettevõtte tegevjuhtkonna liikmetega seotud ettevõtte	0	0	593 430	0
Vähemusosanikega seotud ettevõtted	985 826	0	0	0
Teenuste ost-müük kokku	985 826	0	593 430	1 355 353
Ostud-müügid kokku	1 203 774	3 458 616	593 430	1 355 353
Tehingud seotud osapooltega kokku	1 203 774	3 458 616	593 430	1 355 353

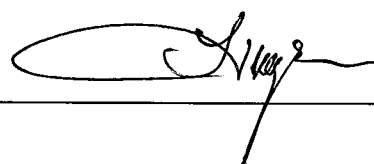
Saldod seotud osapooltega:

	31.12.2008	31.12.2007
Lühiajalised laenud vähemusosaluse aktsionäridele	562 550	0
Lühiajalised laenud vähemusosaluse aktsionäridega seotud ettevõtetele	88 840	0
Muud lühiajalised nõuded vähemusosaluse aktsionäride vastu	14 065	0
Muud lühiajalised nõuded vähemusosanikega seotud ettevõtete vastu	27 944	0
Lühiajalised nõuded kokku (lisa 7)	693 399	0
Lühiajalised võlad vähemusosaluse aktsionäridele	16 633	0
Lühiajalised võlad vähemusosanikega seotud ettevõtetele	6 103	0
Lühiajalised kohustused kokku (lisa 17)	22 736	0
Pikaajalised laenud vähemusosaluse aktsionäridelt (lisa 16)	831 675	956 571
Pikaajalised kohustused kokku	831 675	956 571

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eespool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindu.

Allkirjastatud
Identifitseerimiseks

04.05-2009
Allkiri
ÕÜRIMESS



Lisa 30 Tulumaks

Kasumiaruande real tulumaks on kajastatud:

	31.12.2008	31.12.2007
Ettevõtte Norra tulumaks	188 414	- 29 240
Tulumaks kokku	188 414	- 29 240

2008.aastal on arvestatud Kodumajatehase Norras 2005.aastal residentprojektidelt teenitud tuludelt tasumisele kuulunud tulumaks (97 103 NOK).

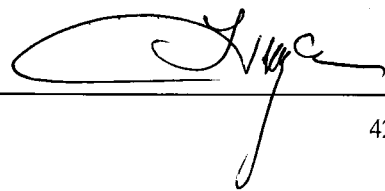
2007.aastal sai Kodumajatehase AS Norra Maksuametilt tagasi 2002. ja 2003. aasta tuludelt tasutud ettevõtte tulumaksu.

Allikirjastatud
identifitseerimiseks

04-05-2009

Allikiri

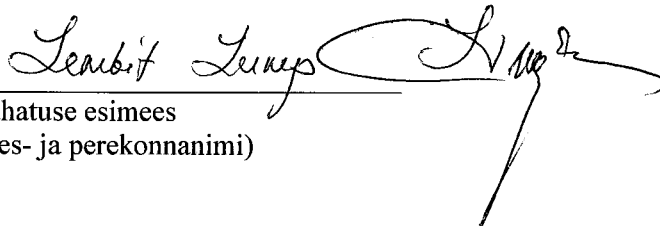
ÕU RIMESS



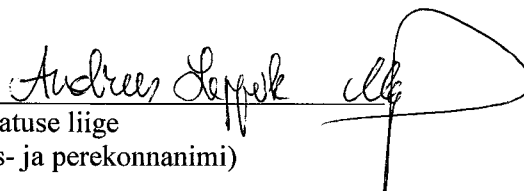
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2008. a majandusaasta aruandele

Kodumaja AS 2008. a. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud aktsionäride üldkoosoleku poolt

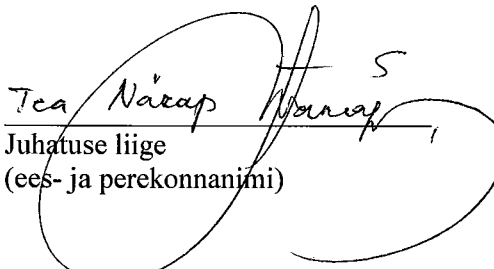
2009.a., kinnitamine.

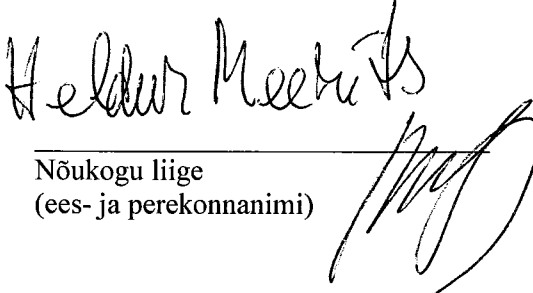

Juhatusesimees
(ees- ja perekonnanimi)


Nõukoguesimees
(ees- ja perekonnanimi)


Juhatuseliige
(ees- ja perekonnanimi)


Nõukoguliige
(ees- ja perekonnanimi)


Juhatuseliige
(ees- ja perekonnanimi)


Nõukoguliige
(ees- ja perekonnanimi)

SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE

Kodumaja AS aktsionäridele

Oleme auditeerinud Kodumaja AS konsolideerimisgrupi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2008, 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 12 kuni 42, on kaasatud meie poolt identifitseerituna käesolevale aruandele.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Audiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga, mis nõuab, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

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

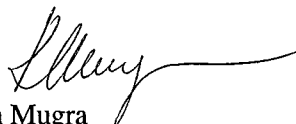
Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt Kodumaja AS konsolideerimisgrupi finantsseisundit seisuga 31. detsember 2008 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinn, 4. mai 2009



Eva Veinberg
Vannutatud audiitor

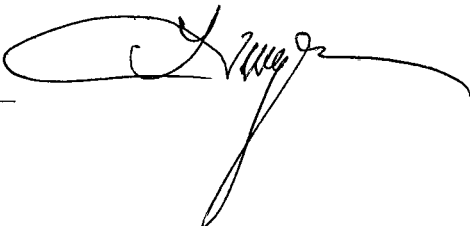


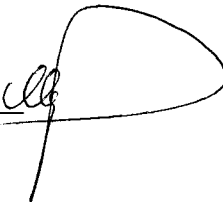
Katrin Mugra
Vannutatud audiitor

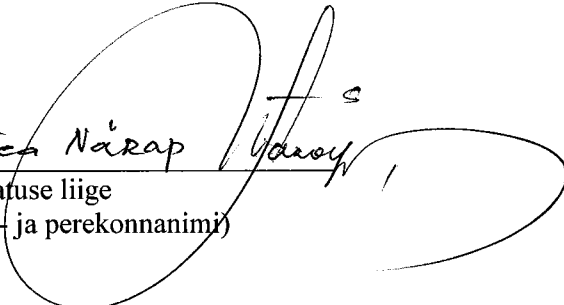
2. MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

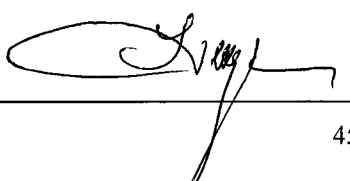
KODUMAJA AS juhatus teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku eelmiste perioodide jaotamata kasumi ja 2008. aasta puhaskasumi jaotamise osas alljärgnevalt:

- 1) 880 000 EEK kanda kohustusliku reservkapitali katteks;
- 2) 94 840 825 EEK jätta vabaks omakapitaliks.


Lembit Luup
Juhatusesimees
(ees- ja perekonnanimi)


Andres Lepik
Juhatuseliige
(ees- ja perekonnanimi)


Tõnu Nõrap
Juhatuseliige
(ees- ja perekonnanimi)

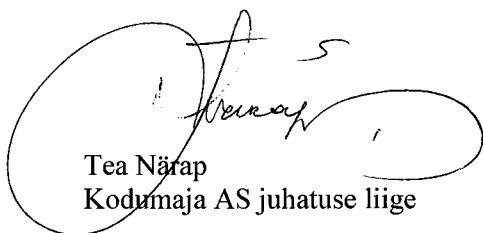


**Kodumaja AS (reg.nr. 11386770) aktsionäride nimekiri
seisuga 31.12.2008.a.**

Aktsionär	Reg.nr. / IK	Asukoha aadress	Aktsiate arv	Osalus %
1. OÜ BONAARES	10472119	Veibri küla, Nurme tee 2, Tartumaa, Luunja vald 51011, Eesti	34 910 tk	39,6705 %
2. MAI KAAREPERE	46705080313	Mändmetsa 3, Tallinn 11617, Eesti	8 765 tk	9,9602 %
3. TÕNU LAAK	35001262730	Roosikrantsi 10, Tallinn 10119, Eesti	8 765 tk	9,9602 %
4. RAIN LÕHMUS	36612300228	via Lungolago G. Motta 81, Melide 6815, Šveits	8 765 tk	9,9602 %
5. HELDUR MEERITS	35902270404	Vabaduse pst. 119, Tallinn 11620, Eesti	8 765 tk	9,9602 %
6. TÕNIS SILDMÄE	35402140265	Raua 8-17, Tallinn 10124, Eesti	8 765 tk	9,9602 %
7. OLARI TAAL	35308072747	Tiigi talu, Oru vald 91001, Eesti	8 765 tk	9,9602 %
8. ANDRUS LEPPIK	36612310235	Koovitaja 15, Tartumaa, Ülenurme alevik 61714, Eesti	500 tk	0,5682 %

Aktsiate arv kokku
Aktsiate nimiväärtus

88 000 tk
8 800 000 krooni


Tea Närap
Kodumaja AS juhatuse liige



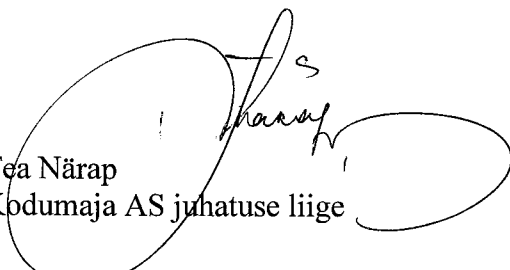
AS Kodumaja
Ravila 61, Tartu 51014, Estonia
Tel 372 7 385 999
Fax 372 7 385 998
REG NR 11386770

Kodumaja AS
Reg.nr. 11386770
Aadress: Betooni 2, 51014 Tartu

KODUMAJA AS müügitulu tegevusalade lõikes

Kodumaja AS kontserni müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

EMTAK kood	Tegevusala kirjeldus	2008	2007
16232	Kokkupandavate puitehitiste (saunad, suvilad, majad) ja nende elementide tootmine	354 777 287	393 613 137
47529	Materjalide müük	1 011 599	4 362 581
68101	Enda kinnisvara müük – maa ja korterite müük	23 659 921	47 334 534
52241	Laadungikäitlus	7 465 970	5 019 013
	Muude teenuste müük	1 428 804	2 541 782
	Kokku	388 343 581	452 871 047


Tea Närap
Kodumaja AS juhatuse liige