



KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: **01.01.2012**

aruandeaasta lõpp: **31.12.2012**

ärinimi: **Kodumaja AS**

registrikood: **11386770**

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

telefon: **+372 7 385 999**

faks: **+372 7 385 990**

e-posti aadress: **info@kodumaja.ee**

veebilehe aadress: **www.kodumaja.ee**

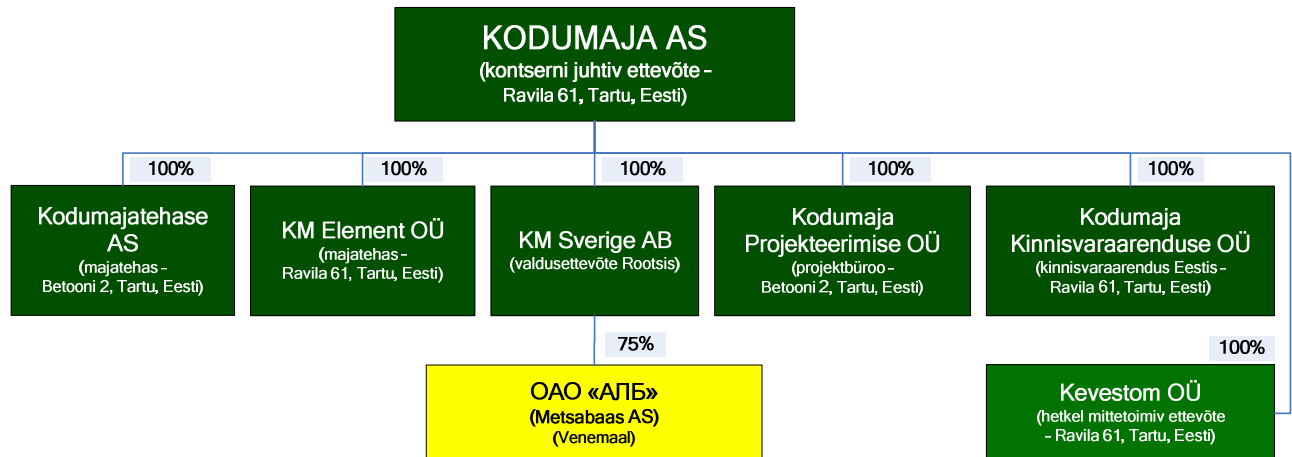
Sisukord

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

TEGEVUSARUANNE

1. Sissejuhatus

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



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

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

Kodumaja kontserni iseloomustavad:

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

Kodumaja AS, kui kontserni valdusettevõtte, põhitegevuseks on:

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

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

Kodumaja AS ja tema tütarettevõtete üldine areng, vastavalt aktsionäridega kooskõlastatud KM-11-002 Kodumaja visioonile, on jätkunud ka 2012. aastal. 2010. aastal alanud tõus (peale sügavat majanduslangust aastatel 2008 – 2009) on jätkunud ka 2012. aastal.

Siiski on turgude (va. Norra) mõningane jahtumine ja tugevnev konkurents muutnud uute tellimuste saamise raskemaks ning nendega seonduvate läbirääkimiste perioodid pikemaks ja pingelisemaks. Selliseid tendentse oli tugevalt märgata juba aastal 2012 ja need tunduvad jätkuvat ka aastal 2013. Kodumaja AS tütarettevõtete majandustulemustega saab tutvuda nende ettevõtete 2012. aasta majandusaasta aruannetest.

2. Kodumaja kontserni olulised näitajad

2.1. Müügitulu ja kasum

Kodumaja AS konsolideeritud müügitulu ja kasumi tulemused ja suhtarvud¹ olid alljärgnevad:

Tabel 1: Müügitulu

Aasta	Eesmärk (MEUR)	Tegelik (MEUR)	Täitmine
2007	27,784	28,944	104,2 %
2008	35,151	24,846	70,7 %
2009	12,143	5,410	44,6 %
2010	26,842	24,482	91,2 %
2011	39,600	33,457	84,5 %
2012	45,000	40,664	90,4 %

Tabel 2: Kasum enne makse

Aasta	Eesmärk (MEUR)	Tegelik (MEUR)	Täitmine	Käibe tulusus (%)
2007	3,249	3,591	110,5 %	12,4 %
2008	3,196	3,404	106,5 %	13,7 %
2009	-0,959	-1,420	67,5 %	-26,3 %
2010	2,045	4,413	215,8 %	18,0 %
2011	5,350	2,272	42,5 %	6,8 %
2012	5,400	5,704	105,6 %	14,0 %

¹ Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

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

2.2. Muud olulised näitajad

Näitaja ²	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Müügitulu (MEUR)	28,945	24,846	5,410	24,482	33,457	40,664
Müügitulu muutus	11,4%	-14,2%	-78,2%	352,5%	36,7%	21,5%
Brutokasumi määr	17,4%	22,1%	-10,3%	26,4%	10,9%	19,2%
Puhaskasum (MEUR), koondkasum	3,593	3,308	-1,407	4,398	1,325	5,195
<i>sh. emattevõtte aktsionäride osa</i>	<i>3,580</i>	<i>3,394</i>	<i>-1,354</i>	<i>4,432</i>	<i>1,335</i>	<i>5,186</i>
Puhaskasumi (-kahjumi) kasv	5,7%	-7,9%	-142,5%	412,5%	-69,9%	291,9%
Puhasrentaablus	12,4%	13,3%	-26,0%	18,0%	4,0%	12,8%
Käibevarad (MEUR)	8,278	5,509	3,378	15,258	11,328	22,090
Lühiajalised kohustused (MEUR)	10,849	5,403	3,742	10,636	7,801	13,572
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,08	0,85	0,97	1,30	1,44	1,56
Puhas käibekapital (MEUR)	0,691	-1,233	-0,129	2,129	4,074	6,022
Varade tulukus (ROA)	17,5 %	14,3%	-6,3%	17,1%	4,6%	16,6%
Omakapitali tulukus (ROE)	32,4 %	22,7%	-9,1%	25,7%	7,3%	27,5%
Kasum aktsia kohta (EPS) (EUR)	40,68	38,56	-15,38	50,37	<u>0,237</u> ³	0,922

2012. aastaks püstitatud müügitulu eesmärk jäi kahjuks saavutamata, kuid kasumieesmärk õnnestus sellele vaatamata saavutada. Arvestades:

- turgudel valitsevat olukorda ning
- Kodumaja ettevõtete 2012. aasta majandustulemusi mõjutanud olulisi sündmusi ja arenguid, mida on põhjalikumalt käsitletud alljärgnevides peatükkides,

hindab Kodumaja AS juhatuse aastat 2012 õnnestunute hulka kuuluvaks.

3. Olulised sündmused ja arengud

Kodumaja kontserni 2012. aasta tulemusi on mõjutanud mitmed sündmused ja arengud, mis omavad mõju ka Kodumaja ettevõtete toimetulekuks aastal 2013 ning edaspidi.

3.1. Väiksemad mahud ja käive, kuid eesmärgipärane kasum

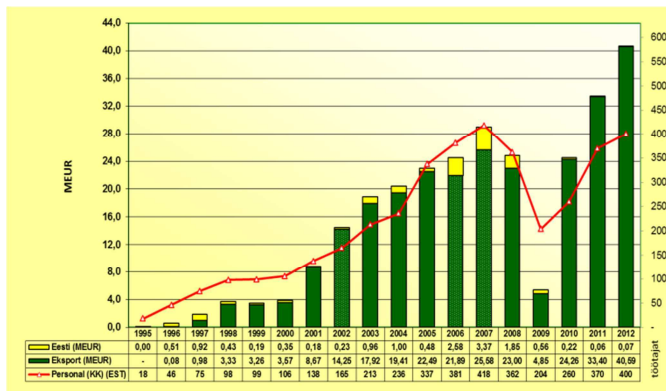
Kodumaja ettevõtete 2012. aasta ambitsioonikaks eesmärgiks oli kasvatada tootmise / ehituse mahtusid (m2 ehitiste pinda), võrreldes aastaga 2011, peaaegu 42%. Tegelik mahukasvu tulemus aga tõestas, et ettevõtete juhtide ambitsioonid olid suuremad, kui reaalne võimekus neid ellu viia.

² Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

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

³ Kodumaja AS aktsiate arv muutus **alates 01.01.2011** muudatuste teostamisega registreeringutes, mis teostati seoses Eesti Vabariigi kehtiva valuuta vahetusega. Uus aktsiate arv on kokku 5 624 230 aktsiat, endise 88 000 aktsia asemel. Muudatusi, Kodumaja AS aktsionäride hulga ja nende protsentuaalsete osaluste osas, seejuures ei toimunud.

Aastal 2012 õnnestus kasvatada mahtusid, võrreldes aastaga 2011, tegelikult 27,7%, mida võib siiski pidada suhteliselt heaks tulemuseks.



Mõistagi kajastusid eesmärgistatust väiksemad mahud ka käibe-eesmärkide täitmises.

Samas õnnestus töös olnud lepingud täita suhteliselt kuluefektiivselt, mis mõjus soodsalt kasumieesmärgi saavutamisele.

Kodumaja ettevõtete 2012. aasta konsolideeritud müügitulu ja kasum enne tulumaksu olid kõigi aegade suurimad.

3.2. Arengud turgudel

Kodumaja ettevõtete tugev turupositsioon, suur referentside ja klientide hulk ning pikaajalised kogemused (aastast 1997) Norra turul ühelt poolt, sügav jätkuv mõõn Taani elamuehituse turul teiselt poolt ning mõningane elamuehituse turgude jahtumine Rootsis ja Soomes kolmandalt poolt, tekitasid aastal 2012 taas olukorra, kus Norra turg oli Kodumaja ettevõtete jaoks selgelt domineeriv.

Norra turu osa, Kodumaja ettevõtete konsolideeritud müügitulus, on läbi aastate olnud:

- 2004 – 90,7 %
- 2005 – 89,0 %
- 2006 – 74,0 %
- 2007 – 67,6 %
- 2008 – 49,4 %
- 2009 – 79,3 %
- 2010 – 74,8 %
- 2011 – 59,5 %
- 2012 – 97,4 %

Norra turg jääb Kodumaja ettevõtete oluliseks turuks ka aastal 2013, kuid endiselt jääb tugevalt päevakorrale eesmärk saavutada senisest suuremat edu ka teistel Kodumaja strateegilistel turgudel – Rootsis, Taanis, Soomes ja Eestis. Võimalused selleks on endiselt olemas ja realistlikud.

3.3. Muud olulised sündmused

- 1) Potentsiaalsete tellimuste portfelli maht on püsinud suhteliselt mahuka ja paljulubavana läbi terve 2012. aasta ning portfellis olevate projektide realiseerumine konkreetseteks müügilepinguteks ei ole muutunud vähem resultatiivseks.
- 2) Võttes arvesse, et Kodumaja ettevõtte on teinud olulisi investeeringuid oma tehniliste võimsuste kasvatamisse (Ravila 61 uue tehase ehitus vahetult enne MASU 2008 – 2009), siis on just personal muutunud eriti kriitiliseks faktoriks Kodumaja ettevõtete pikaajaliste konkurentsivõime tagamisel ja pikaajaliste eesmärkide saavutamisel.

Seetõttu on mistahes positiivsed arengud personali osas strateegilise tähtsusega ning just sellepärast on Kodumaja ettevõtete juhid panustanud aastal 2012 olulisel määral ettevõtete personali valikusse, motivatsiooniküsimuste lahendamisse, töö ja tööjõu kasutamise efektiivsuse parendamisse, personali voolavuse vähendamisse, lojaalsuse ja pikaajalise tööstaži väärtustamisse, oskuste ja kogemuste arendamisse, töö kvaliteedi parendamisse jne.

Kodumaja ettevõtete personal on kasvanud 2012. aasta jooksul 90 töötaja võrra, jõudes 2012. aasta lõpuks tasemele 460 töötajat.

4. Kodumaja Venemaa tütaretevõtetest

Kodumaja Venemaa ettevõtete tegevuses ja tulemustes ei ole 2012. aasta jooksul paranemismärke olnud. Tööstuspark AS on oma tegevuse lõpetanud. AS Arhangelski Metsalaadimisbaasi tegevuse mahud ja käive on olnud endiselt nõrgal tasemel. 2012. aasta majandustulemuseks tuli: müügitulu 15,797 MRUB, kasum 0,704 MRUB.

Kodumaja AS juhatus on jätkanud tegelemist investorite otsimisega, kellele oleks võimalik müüa AS Arhangelski Metsalaadimisbaasi aktsiad ning Tööstuspark AS varad. Vajadusel tutvustab Kodumaja AS juhatus Venemaa ettevõtete seonduvaid arenguid detailsemalt aktsionäride üldkoosolekul.

5. Lõpetuseks

Kodumaja ettevõtete 2012. aasta konsolideeritud majandustulemustest annab detailsema ülevaate **Kodumaja AS 2012.a. majandusaasta aruanne tervikuna**. Kommentaarid Kodumaja ettevõtete majandusnäitajate arengu senistest ja planeeritavatest trendidest ning Kodumaja ettevõtete edasisest arengust, annab aktsionäridele Kodumaja AS juhatus, aktsionäride korralisel üldkoosolekul.

Samas tutvustatakse aktsionäridele 2013. aasta eesmärgid ning kommenteeritakse Kodumaja ettevõtete planeeritavat arengut eelseisvatel aastatel, mis on ka defineeritud dokumendiga **Kodumaja visioon**. Hoidmaks Kodumaja ettevõtete jätkuvat positiivset arengutrendi, on oluline Kodumaja AS juhatuse ja aktsionäride omavaheline kokkulepe pikaajalise arengu seisukohast lähtudes. Juhatus poolt välja pakutud ja aktsionäride poolt kooskõlastatud Kodumaja visioon on seni sellise kokkuleppe rolli täitnud ning selline traditsioon võiks jätkuda ka edaspidi.

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

Lembit Lump
Kodumaja AS
juhatuse esimees
26. märtsil 2013. aastal

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	7 313 307	3 444 249	6
Nõuded ja ettemaksed	12 356 397	6 045 876	7
Varud	2 420 503	1 837 612	9
Kokku käibevara	22 090 207	11 327 737	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	2 079	2 084	
Kinnisvarainvesteeringud	647 548	633 818	10
Materiaalne põhivara	13 107 982	14 184 759	11
Immateriaalne põhivara	56 464	414 706	12
Kokku põhivara	13 814 073	15 235 367	
Kokku varad	35 904 280	26 563 104	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	43 950	193 259	15
Võlad ja ettemaksed	11 911 416	6 392 470	16
Eraldised	1 617 110	1 215 706	18
Kokku lühiajalised kohustused	13 572 476	7 801 435	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	3 881	47 831	15
Võlad ja ettemaksed	18 034	52 675	16
Eraldised	1 717 359	1 458 445	18
Kokku pikaajalised kohustused	1 739 274	1 558 951	
Kokku kohustused	15 311 750	9 360 386	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	562 423	562 423	20
Ülekurss	9 435 872	9 435 872	
Kohustuslik reservkapital	56 242	56 242	
Realiseerimata kursivahed	-103 160	-100 538	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 321 792	5 750 737	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 188 541	1 348 312	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	20 461 710	17 053 048	
Vähemususalus	130 820	149 670	
Kokku omakapital	20 592 530	17 202 718	
Kokku kohustused ja omakapital	35 904 280	26 563 104	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	40 664 413	33 456 931	21
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-32 848 753	-29 805 883	22
Brutokasum (-kahjum)	7 815 660	3 651 048	
Turustuskulud	-707 511	-473 988	23
Üldhalduskulud	-1 438 823	-958 636	24
Muud äritulud	40 368	32 689	
Muud ärikulud	-15 183	-54 705	
Äri kasum (kahjum)	5 694 511	2 196 408	
Finantstulud ja -kulud	9 501	75 102	26
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	5 704 012	2 271 510	
Tulumaks	-511 063	-952 049	27
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 192 949	1 319 461	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	5 188 541	1 348 312	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	4 408	-28 851	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	5 694 511	2 196 408	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	1 583 518	982 605	11,12
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	-267	11
Muud korrigeerimised	-114 214	8 998	
Kokku korrigeerimised	1 469 304	991 336	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-7 428 217	-6 872 781	
Varude muutus	-582 891	-351 818	9
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	6 121 156	-1 925 479	
Makstud intressid	-5 894	-20 427	26
Makstud ettevõtte tulumaks	-487 595	-936 890	27
Kokku rahavood äritegevusest	4 780 374	-6 919 651	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-148 499	-102 199	11,12
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	267	11
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-13 730	-226 685	10
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-14 572 860	-5 765 567	
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	15 728 754	14 185 560	
Laekunud intressid	71 333	114 628	26
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1 064 998	8 206 004	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	0	-319 638	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-193 259	-230 823	13
Makstud dividendid	-1 777 257	-3 476 000	27
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 970 516	-4 026 461	
Kokku rahavood	3 874 856	-2 740 108	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 444 249	6 165 005	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	3 874 856	-2 740 108	
Valuutakursside muutuste mõju	-5 798	19 352	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	7 313 307	3 444 249	

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 192 949	1 319 461
Muu koondkasum (-kahjum):		
Realiseerimata kursivahed	1 681	6 023
Kokku muu koondkasum (-kahjum)	1 681	6 023
Aruandeaasta koondkasum (-kahjum)	5 194 630	1 325 484
sh emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa koondkasumist (-kahjumist)	5 185 919	1 334 511
sh vähemusosaluse osa koondkasumist (-kahjumist)	8 711	-9 027

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

							Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital					Vähemusosalus	
	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Realiseerimata kursivahed	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2010	562 423	9 435 872	56 242	-86 737	9 226 737	158 697	19 353 234
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-13 801	1 348 312	-9 027	1 325 484
Makstud dividendid	0	0	0	0	-3 476 000	0	-3 476 000
31.12.2011	562 423	9 435 872	56 242	-100 538	7 099 049	149 670	17 202 718
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-2 622	5 188 541	8 711	5 194 630
Makstud dividendid	0	0	0	0	-1 777 257	0	-1 777 257
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	0	0	-27 561	-27 561
31.12.2012	562 423	9 435 872	56 242	-103 160	10 510 333	130 820	20 592 530

Lisainformatsioon võimalike dividendide kohta on toodud lisas 19 ja aktiikapitali kohta lisas 20.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kodumaja kontserni 2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Aruanne on koostatud eurodes.

Konsolideeritud aruande koostamine

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

2012. a konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad Kodumaja AS (emaettevõtte) ning tema tütarettevõtete:

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

Kuni 31.12.2011 andmetesse on konsolideeritud ka KM Sverige AB Venemaal asuv tütarettevõtte Tööstuspark AS, mille suhtes alustati pankrotimenetlust 2012. aastal.

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

Vajadusel on tütarettevõtete arvestuspõhimõtteid muudetud vastavaks grupi arvestuspõhimõtetele.

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

Raha

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

Raha hulgas on kajastatud tähtajalised deposiidid tähtajaga kuni 3 kuud.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

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

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

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

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

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused). Vastavalt ostumeetodile võetakse

omandatud tütarettevõtte varad ja kohustused arvele nende õiglasest väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse firmaväärtusena.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu

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

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga ostja kohta eraldi. Nõudeid hinnatakse, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

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

Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades.

Muude nõuetena kajastatakse muuhulgas ettevõtte tähtjalisi deposiite, mis vabanevad akreditiivi lõppemisel.

Varud

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

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

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

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

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud maad, mille ettevõtte on soetanud majandustegevuse (müümise) eesmärgil. 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). Maa, mis on arvel kinnisvarainvesteeringuna, soetusmaksumust ei amortiseerita.

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

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1000 eurot (kuni 31.12.2011 alates 639 eurot).

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

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Juhatus hindab igal bilansipäeval kas on indikatsioone varade väärtuse languse osas.

Indikatsioonide eksisteerimise puhul viiakse läbi varade kaetava väärtuse test lähtuvalt varade turuväärtusest või kasutusväärtusest, sõltuvalt kumb on kõrgem. Juhul kui varade bilansiline väärtus on kõrgem, siis hinnatakse varad alla kuni varade kaetava väärtuseni.

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

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

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt, lähtudes alljärgnetavatest eeldatavatest kasulikest eluigadest.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 1000 eurot.

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Maa	ei amortiseerita
Ehitised ja rajatised ning nende koosseisu kuuluvad seadmed	8 - 50 aastat
Teed, platsid, parklad ning nende koosseisu kuuluvad seadmed	7 - 25 aastat
Tootmiseseadmed ja -sisustus	3 - 25 aastat
Info- ja kommunikatsioonitehnoloogia seadmed	3 - 5 aastat
Valve- ja signalisatsioonisüsteemi seadmed	3 - 5 aastat
Sõidu- ja transpordivahendid	6 - 14 aastat
Mööbel ja muu sarnane ruumide sisustus	6 - 8 aastat
Tarkvara, patendid, litsentsid ja muu immateriaalne põhivara	3 - 5 aastat
Maa kasutusõigus	50 aastat

Rendid

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

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdiseväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks.

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

Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, 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 maksamise kuuluvas summas.

Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta.

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

Garantiieraldis

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

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

Boonuste eraldis

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

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 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.

Ettevõtte müüb oma toodangut ja osutab teenuseid lisaks Eestile ka Norras, Taanis, Soomes ja Rootsis. Kodumaja kontserni ettevõtetest on registreeritud kõigis nimetatud riikides Kodumajatehas AS ja KM Element OÜ. Käibemaksumäär Norras, Taanis ja Rootsis on 25%, Soomes 23% (alates 01.01.2013.a. 24%), Venemaal 18%.

Nende projektide ja jätkuprojektide osas, mille kestus kokku sihtriigis ületab 183 kalendripäeva, on nimetatud kontserniettevõtted residendid ning tasuda tuleb ka ettevõtte tulumaks sihtriigis. Ettevõtte tulumaks Norras on 28%, Taanis 25%, Soomes 26% ja Venemaal 20%.

Residentprojektidel tasutud töötasude maksustamisel ning nendele töötajatele, kes töötavad ühes sihtriigis enam kui 183 kalendripäeva, tasude arvutamisel tuleb samuti lähtuda sihtriigi maksustamisnõuetest tulumaksu osas. Sotsiaalmaksu sihtriigis Kodumaja kontserni tootmisettevõtted KM Element OÜ ja Kodumajatehas AS ei tasu juhul, kui on taotlenud lähetatud töötajatele sotsiaalmaksuvabastuse tõendi E101 Eesti Sotsiaalkindlustusametist. E101 olemasolu korral arvestatakse ja tasutakse kogu sotsiaalmaks töötajate tasudelt Eestis. Kui E101 ei taotleta, tasutakse sotsiaalmaks sihtkohariigi maksuametile. KM Element OÜ omas selliseid projekte Taanis, mille osas töötasudelt sotsiaalmaksu Eesti Maksuametile ei tasutud, vaid seda tehti Taani Maksuametile. Taanis töötasude arvestamisel tuleb sõltumata residentsusest arvestada Taani kogumispensioni maks 8,15% tööandja poolt ning 4% töötaja poolt.

Seotud osapooled

Kodumaja AS aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte omanikud),
- vähemusosaluse aktsionäre,
- tegev-ja kõrgemat juhtkonda,
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

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

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

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu 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 "Võlad ja ettemaksed". Juhul kui tellijale esitatud vahearvete summa on väiksem kui projektile tehtud kulutused ja sellele vastav tuluosa, kajastatakse vahe bilansis real "Nõuded ja ettemaksed".

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 aktsiakapitalist.

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

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2012 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud tegevusaruandes ja aastaaruande lisades.

Lisa 2 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Varad		
Käibevara		
Raha	458	967
Nõuded ja ettemaksed	844 764	1 174 308
Varud	2 339 855	1 751 412
Kokku käibevara	3 185 077	2 926 687
Põhivara		
Finantsinvesteeringud	14 396 503	14 514 354
Kinnisvarainvesteeringud	10 574 575	11 113 579
Materiaalne põhivara	3 895 279	4 156 910
Immateriaalne põhivara	28 700	58 585
Kokku põhivara	28 895 057	29 843 428
Kokku varad	32 080 134	32 770 115
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	24 759	148 986
Võlad ja ettemaksed	9 574 333	6 203 268
Eraldised	209 231	84 887
Kokku lühiajalised kohustused	9 808 323	6 437 141
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	3 881	28 640
Võlad ja ettemaksed	2 666 983	9 806 764
Kokku pikaajalised kohustused	2 670 864	9 835 404
Kokku kohustused	12 479 187	16 272 545
Omakapital		
Aktsiakapital nimiväärtuses	562 423	562 423
Ülekurss	9 435 872	9 435 872
Kohustuslik reservkapital	56 242	56 242
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 665 776	511 696
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 880 634	5 931 337
Kokku omakapital	19 600 947	16 497 570
Kokku kohustused ja omakapital	32 080 134	32 770 115

Lisa 3 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2012	2011
Müügitulu	23 336 417	19 788 766
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-18 333 112	-15 915 467
Brutokasum (-kahjum)	5 003 305	3 873 299
Turustuskulud	-293 743	-111 604
Üldhalduskulud	-584 071	-268 560
Muud äritulud	15 701	9 952
Muud ärikulud	-1 752	-1 730
Äri kasum (kahjum)	4 139 440	3 501 357
Finantstulud ja -kulud	741 194	2 429 980
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	4 880 634	5 931 337
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 880 634	5 931 337

Lisa 4 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	4 139 440	3 501 357
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	882 901	883 549
Kokku korrigeerimised	882 901	883 549
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-441 370	-1 666 653
Varude muutus	-588 444	-363 249
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-4 049 655	-4 538 157
Makstud intressid	-132 647	-746 509
Kokku rahavood äritegevusest	-189 775	-2 929 662
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-52 380	-40 416
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	0	1 719 558
Antud laenud	-19 453	-170 000
Laekunud intressid	5 290	25 759
Laekunud dividendid	1 777 257	3 476 000
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1 710 714	5 010 901
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	844 079	0
Saadud laenude tagasimaksed	-438 797	-319 638
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-148 985	-165 405
Makstud dividendid	-1 777 257	-3 476 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 520 960	-3 961 043
Kokku rahavood	-21	-1 879 804
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	967	1 885 253
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-21	-1 879 804
Valuutakursside muutuste mõju	-488	-4 482
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	458	967

Lisa 5 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

					Kokku
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	562 423	9 435 872	56 242	3 987 696	14 042 233
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	5 931 337	5 931 337
Makstud dividendid	0	0	0	-3 476 000	-3 476 000
31.12.2011	562 423	9 435 872	56 242	6 443 033	16 497 570
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-14 344 354
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil					14 899 832
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2011					17 053 048
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	4 880 634	4 880 634
Makstud dividendid	0	0	0	-1 777 257	-1 777 257
31.12.2012	562 423	9 435 872	56 242	9 546 410	19 600 947
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-14 207 050
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil					15 067 813
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2012					20 461 710

Lisa 6 Raha (eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Sularaha kassas	577	408
Arvelduskontod	34 609	37 682
Tähtajalised hoiused	7 278 121	3 406 159
Kokku raha	7 313 307	3 444 249

Kodumaja kontserni ettevõtetele oli seisuga 31.12.2012 üleöödeposiidil 2 088 154 eurot (31.12.2011: 0 eurot). Üleöödeposiit rakendus summadele alates 50 000 eurot. 2012. aasta jooksul teenisid ettevõtted kokku üleöödeposiidi intressitulu 1 164 eurot (2011.a.: 1 632 eurot). Intressi suurus ei ole panga poolt fikseeritud ning sõltub deposiidil oleva summa valuutast ning deposiidi suurusel – mida suurem on üleöö deposiidi summa, seda suurem ka rakendatav intressimäär. 2012. aastal kõikus üleöö deposiidi intressimäär vahemikus 0,26% - 1,30%.

Tähtajalistele hoiustele seisuga 31.12.2012, tähtajaga kuni 31.03.2013, oli kontsernis kokku paigutatud 5 189 967 eurot, sellest 834 539 eurot

oli seatud tagatiseks KM Element OÜ ja Kodumajatehase AS poolt klientidele antud akreditiividele, mis tagasid ehituslepingute alusel laekunud ettemakseid. Tähtajaliste hoiuselepingute intressimäär tuleneb lepingu summast, summade alusvaluutast ja perioodist. Sõlmitud lepingute puhul oli see vahemikus 0,26% - 1,12%.

Lisa 7 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	603 178	603 178	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	605 624	605 624	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-2 446	-2 446	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	771 250	771 250	0	0	8
Muud nõuded	48 755	48 755	0	0	
Intressinõuded	46 216	46 216	0	0	
Viitlaekumised	2 539	2 539	0	0	
Ettemaksed	15 008	15 008	0	0	
Pikaajalistest teenustöödest saadaolevad summad	1 296 870	1 296 870	0	0	16
Tähtajalised hoiused	9 616 270	9 616 270	0	0	
Aruandvad isikud	5 066	5 066	0		
Kokku nõuded ja ettemaksed	12 356 397	12 356 397	0	0	

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	769 788	769 788	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	772 708	772 708	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-2 920	-2 920	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	830 805	830 805	0	0	8
Muud nõuded	10 368	10 368	0	0	
Intressinõuded	8 023	8 023	0	0	
Viitlaekumised	2 345	2 345	0	0	
Ettemaksed	10 181	10 181	0	0	
Pikaajalistest teenustöödest saadaolevad summad	1 631 036	1 631 036	0	0	16
Tähtajalised hoiused	2 657 240	2 657 240	0	0	
Lühiajalised nõuded seotud isikute vastu	121 291	121 291	0	0	28
Aruandvad isikud	15 167	15 167	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 045 876	6 045 876	0	0	

Seisuga 31.12.2012 on Kodumaja kontserni ettevõtted kokku paigutanud tähtajalistele hoiustele 9 616 270 eurot, millede tähtaeg on kuupäevast 31.03.2013 hilisem. Sellest:

- 3 445 682 eurot on deponeeritud pangale kontserni ettevõtte KM Element OÜ poolt Norra klientidele antud ettemaksuakreditiivide

alusel laekunud ettemaksude tagatiseks. Kõnealuse akreditiivide aegumistähtaeg jääb vahemikku 22.04.2013 kuni 09.08.2013 ja hoiuse intress on 0,45% kuni 0,93% aastas.

• 2 170 588 eurot on paigutatud tähtajalistele hoiustele intressimääraga vahemikus 0,73% kuni 1,30% ning on deponeeritud pangale kontserni ettevõtte Kodumajatehase AS poolt Norra klientidele antud ettemaksuakreditiivide alusel laekunud ettemaksude tagatiseks. Kõnealustest akreditiivide aegumistähtaeg jääb vahemikku 11.04.2013 kuni 02.08.2013.

Lisa 8 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012		31.12.2011	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	38 627	0	228 881
Käibemaks	20 869	287 637	80 761	273 723
Üksikisiku tulumaks	0	239 289	0	183 364
Erisoodustuse tulumaks	0	1 724	0	1 622
Sotsiaalmaks	0	429 695	2 083	257 870
Kohustuslik kogumispension	0	24 301	0	27 986
Töötuskindlustusmaksed	0	47 901	0	30 533
Ettemaksukonto jääk	750 381		747 961	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	771 250	1 069 174	830 805	1 003 979

Maksude ettemaksed ja võlgnevused riikide lõikes on alljärgnevad:

1. Maksude ettemaksed:

- Eestis 31.12.2012: 750 381 eurot (31.12.2011: 747 961 eurot)
 - Norras 31.12.2012: 18 171 eurot (31.12.2011: 56 074 eurot)
 - Taanis 31.12.2012: 715 eurot (31.12.2011: 1 442 eurot)
 - Soomes 31.12.2012: 945 eurot (31.12.2011: 935 eurot)
 - Rootsis 31.12.2012: 1 038 eurot (31.12.2011: 689 eurot)
 - Venemaal 31.12.2012: 0 eurot (31.12.2011: 23 704 eurot)

2. Maksuvõlad:

- Eestis 31.12.2012: 797 336 eurot (31.12.2011: 693 831 eurot)
 - Norras 31.12.2012: 266 047 eurot (31.12.2011: 108 597 eurot)
 - Taanis 31.12.2012: 0 eurot (31.12.2011: 178 412 eurot)
 - Venemaal 31.12.2012: 5 791 eurot (31.12.2011: 23 139 eurot)

Lisa 9 Varud

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Tooraine ja materjal	2 260 521	1 752 240
Ettemaksed varude eest	149 491	54 825
Krundid, korterid	10 491	30 547
Kokku varud	2 420 503	1 837 612

2012. aastal varudes allahindlusi ei tehtud. Varasematel perioodidel teostatud varude allahindlusi käesoleval ega ka eelmisel aastal tühistatud ei ole. Varudes on kajastatud ka krundid, millel bilansipäeva seisuga toimub arendustegevus.

Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Maa	
31.12.2010		
Soetusmaksumus	407 133	407 133
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	407 133	407 133
Ostud ja parendused	226 685	226 685
31.12.2011		
Soetusmaksumus	633 818	633 818
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	633 818	633 818
Ostud ja parendused	13 730	13 730
31.12.2012		
Soetusmaksumus	647 548	647 548
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	647 548	647 548

2012. aastal teostati olemasolevate kruntide vääristamisi kogusummas 13 730 eurot.

Seisuga 31.12.2012 kinnisvarainvesteeringutes olev summa kajastab Ülenurme vallas asuvaid kinnisvarainvesteeringuid kokku maksumusega 389 843 eurot, Luunja vallas asuvat 81 999 euro suuruse soetusmaksumusega investeeringut ning Elvas asuvat investeeringut summas 175 706 eurot.

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

Lisa 11 Materiaalne põhivara

(eurodes)

										Kokku
	Maa	Ehitised				Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
			Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvuti- süsteemid	Muud masinad ja seadmed					
31.12.2010										
Soetusmaksumus	1 104 158	15 411 662	1 413 077	142 807	1 808 441	3 364 325	173 782	20 795	20 795	20 074 722
Akumuleeritud kulum	0	-3 183 979	-700 386	-109 284	-921 280	-1 730 950	-90 188	0	0	-5 005 117
Jääkmaksumus	1 104 158	12 227 683	712 691	33 523	887 161	1 633 375	83 594	20 795	20 795	15 069 605
Ostud ja parendused	0	23 028	4 236	30 009	8 733	42 978	6 644	0	0	72 650
Amortisatsioonikulu	0	-653 695	-114 001	-17 467	-131 928	-263 396	-21 043	0	0	-938 134
Ümberklassifitseerimised	0	20 795	0	0	0	0	0	-20 795	-20 795	0
Muud muutused	0	-7 828	-10 610	-924	0	-11 534	0	0	0	-19 362
31.12.2011										
Soetusmaksumus	1 104 158	15 429 756	1 363 899	163 929	1 807 012	3 334 840	180 426	0	0	20 049 180
Akumuleeritud kulum	0	-3 819 773	-771 583	-118 788	-1 043 046	-1 933 417	-111 231	0	0	-5 864 421
Jääkmaksumus	1 104 158	11 609 983	592 316	45 141	763 966	1 401 423	69 195	0	0	14 184 759
Ostud ja parendused	0	6 390	114 104	4 739	10 704	129 547	1 820	0	0	137 757
Amortisatsioonikulu	0	-639 813	-95 499	-10 477	-129 406	-235 382	-19 830	0	0	-895 025
Muud muutused	0	-295 625	3 232	-15 385	-5 302	-17 455	-6 429	0	0	-319 509
31.12.2012										
Soetusmaksumus	1 104 158	15 038 553	1 495 188	95 964	1 754 133	3 345 285	158 807	0	0	19 646 803
Akumuleeritud kulum	0	-4 357 618	-881 035	-71 946	-1 114 171	-2 067 152	-114 051	0	0	-6 538 821
Jääkmaksumus	1 104 158	10 680 935	614 153	24 018	639 962	1 278 133	44 756	0	0	13 107 982

Müüdnud materiaalne põhivara müügihinna

	2012	2011
Masinad ja seadmed	0	267
Transpordivahendid	0	267
Kokku	0	267

Põhivara muude muutuste all on aastal 2012 kajastatud kulu põhivara mahakandmisest 314 241 eurot ja põhivara kursierinevusi summas 5 268 eurot.

2012. aastal on maha kantud:

- alla 1000 eurose soetusmaksumusega põhivara, jääkväärtuses 18 032 eurot;
- Venemaal asuva tütarettevõtte Metsabaas AS soetamisel koostatud ostuanalüüsi alusel arvele võetud põhivara jääkväärtuses 170 348 eurot;
- pankrotis oleva Tööstuspark AS põhivara jääkväärtuses 125 861 eurot.

Lisa 12 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Arvutitarkvara	Muu immateriaalne põhivara	
31.12.2010			
Soetusmaksumus	288 318	371 082	659 400
Akumuleeritud kulum	-191 180	-31 107	-222 287
Jääkmaksumus	97 138	339 975	437 113
Ostud ja parendused	29 549	0	29 549
Amortisatsioonikulu	-37 061	-7 411	-44 472
Muud muutused	0	-7 484	-7 484
31.12.2011			
Soetusmaksumus	220 040	362 744	582 784
Akumuleeritud kulum	-130 414	-37 664	-168 078
Jääkmaksumus	89 626	325 080	414 706
Ostud ja parendused	10 742	0	10 742
Amortisatsioonikulu	-39 375	-7 589	-46 964
Mahakandmised	-4 529	-329 138	-333 667
Muud muutused	0	11 647	11 647
31.12.2012			
Soetusmaksumus	210 518	0	210 518
Akumuleeritud kulum	-154 054	0	-154 054
Jääkmaksumus	56 464	0	56 464

Kodumaja AS Venemaal asuv tütarettevõtte Metsabaas AS omab maa rendilepingu alusel pikaajalist kasutusõigust maale, mis oli kajastatud muu immateriaalse põhivarana. Rendileping on sõlmitud 26.09.2005.a. viieks aastaks. Juhatus otsustas Vene tütarettevõtete soetamisel koostatud ostuanalüüsi alusel arvele võetud maa kasutusõiguse 31.12.2012 maha kanda, kuivõrd maad kasutav Metsabaas AS ei teeni loodetud kasumit.

Muude muutuste all on immateriaalse põhivara kursierinevused aruandeaastal summas 11 647 eurot (2011.a.: -7 484 eurot).

Lisa 13 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajaliste liisingukohustuste tagasimaksed renditud transpordivahendite eest	42 948	39 067	3 881	0	0,9% - 5,8%	EUR	November 2014	
Pikaajaliste liisingukohustuste tagasimaksed renditud muude masinate ja seadmete eest	4 883	4 883	0	0	0,9% - 2,4%	EUR	Mai 2013	
Kapitalirendikohustused kokku	47 831	43 950	3 881	0				15

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajaliste liisingukohustuste tagasimaksed renditud transpordivahendite eest	186 388	143 439	42 949	0	1,9% - 5,5%	EUR	November 2014	
Pikaajaliste liisingukohustuste tagasimaksed renditud muude masinate ja seadmete eest	54 702	49 820	4 882	0	1,8% - 2,4%	EUR	Mai 2013	
Kapitalirendikohustused kokku	241 090	193 259	47 831	0				15

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2012	31.12.2011
Masinad ja seadmed	85 763	682 882
Kokku	85 763	682 882

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

Lisa 14 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2012	2011
Kasutusrendikulu	92 887	85 575
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2012	31.12.2011
12 kuu jooksul	92 887	90 709
1-5 aasta jooksul	371 548	362 837

Kodumaja kontserni Venemaal asuv ettevõtte Metsabaas AS rendib maad. Maa rendileping on pikaajalise tähtajaga, kuni 50 aastat, ning lepingu alusvaluutaks on RUB.

Lisa 15 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Kapitalirendikohustused kokku	47 831	43 950	3 881	0	13
Laenukohustused kokku	47 831	43 950	3 881	0	
	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Kapitalirendikohustused kokku	241 090	193 259	47 831	0	13
Laenukohustused kokku	241 090	193 259	47 831	0	

31.12.2012 seisuga oli sõlmitud Swedbank AS-iga Kodumaja kontserni emaettevõtte Kodumaja AS arvelduskrediidileping limiidiga 1 279 000 eurot, mille tagatiseks on Tartus, Betooni 2 ja Ravila 61 kinnistutele seatud hüpoteek (lisa 19). Arvelduskrediidi lepingu lõppemise tähtaeg on 17.08.2013.a. Seisuga 31.12.2012 arvelduskrediiti kasutusel ei olnud.

Lisa 16 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	2 612 019	2 612 019	0	0	
Võlad töövõtjatele	832 372	814 338	18 034	0	17
Maksuvõlad	1 069 174	1 069 174	0	0	8
Muud võlad	276 649	276 649	0	0	
Aruandvad isikud	15 372	15 372	0	0	
Tellijatele võlgnetavad summad	7 123 864	7 123 864	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	11 929 450	11 911 416	18 034	0	

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	1 754 541	1 754 541	0	0	
Võlad töövõtjatele	590 180	590 180	0	0	17
Maksuvõlad	1 003 979	1 003 979	0	0	8
Muud võlad	335 395	282 720	52 675	0	
Saadud ettemaksed	98 343	98 343	0	0	
Tellijatele võlgnetavad summad	2 662 707	2 662 707	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	6 445 145	6 392 470	52 675	0	

Tellijatele võlgnetavad summad sisaldavad klientidelt ehitustööde eest saadud ettemakseid, mida on korrigeeritud valmidusastme meetodil arvestatud tulusummadega. Tööde valmidusaste määratakse kasutades projektiga seotud tegelike kulude suhet võrreldes eelarveliste kogukuludega.

Tellijatele võlgnetavate summade analüütika on järgmine:

	31.12.2012	31.12.2011
Arvestatud tulud pikaajalistelt ehituslepingutelt	46 968 574 eurot	38 755 578 eurot
Esitatud arved	- 39 979 943 eurot	- 35 076 680 eurot
Laekunud ettemaksud	- 12 815 625 eurot	- 4 710 569 eurot
Kokku	- 5 826 994 eurot	- 1 031 671 eurot
sh arvestuslik nõue tellijatele aasta lõpus	1 296 870 eurot	1 631 036 eurot (lisa 7)
tellijatele võlgnetavad summad	7 123 864 eurot	2 662 707 eurot

Lisa 17 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Töötasude kohustus	404 754	264 800
Puhkusetasude kohustus	427 618	325 380
Kokku võlad töövõtjatele	832 372	590 180

Seisuga 31.12.2012 jaguneb puhkusetasude kohustus lühiajaliseks kohustuseks 409 584 eurot ja pikaajaliseks kohustuseks 18 034 eurot (31.12.2011 vastavalt 325 380 eurot ja 0 eurot).

Lisa 18 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2010	Moodustamine/ korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2011	Lisa nr
Eraldis garantiitöödeks	1 666 980	484 811	-235 309	1 916 482	
Eraldis töötajate boonustasudeks	666 297	440 688	-651 967	455 018	25
Eraldis lõppenud projektide tegemata tööde katteks	37 399	163 368	-23 484	177 283	
Eraldis tervisekahju hüvitiseks	80 368	0	0	80 368	19
Eraldis juriidiliste vaidlustega seotud kulude katteks	0	45 000	0	45 000	19
Kokku eraldised	2 451 044	1 133 867	-910 760	2 674 151	

	31.12.2011	Moodustamine/ korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2012	Lisa nr
Eraldis garantiitöödeks	1 916 482	736 334	-244 604	2 408 212	
Eraldis töötajate boonustasudeks	455 018	1 075 966	-808 444	722 540	25
Eraldis lõppenud projektide tegemata tööde katteks	177 283	531 503	-521 430	187 356	
Eraldis tervisekahju hüvitiseks	80 368	-55 468	-12 450	12 450	19,25
Eraldis juriidiliste vaidlustega seotud kulude katteks	45 000	-40 000	-1 089	3 911	19
Kokku eraldised	2 674 151	2 248 335	-1 588 017	3 334 469	

Kodumaja 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 kontserni majatehased (KM Element OÜ ja Kodumajatehase AS) võtavad endale kohustuse kanda garantiikulud pärast ehitise üleandmist. Toetudes eelmiste aastate kogemustele ja iga projekti individuaalsust hinnates, moodustatakse vastavad garantiieraldised.

Samuti on kontsernis moodustatud eraldis töötajatele makstavate boonuste osas.

Eraldised seisuga 31.12.2012	KOKKU	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul
Eraldis garantiitöödeks	2 408 212 eurot	694 764 eurot	1 713 448 eurot
Eraldis töötajate boonustasudeks	722 540 eurot	722 540 eurot	0 eurot
Eraldis lõppenud projektide kuludeks	187 356 eurot	187 356 eurot	0 eurot
Eraldis tervisekahju hüvitiseks	12 450 eurot	12 450 eurot	0 eurot
Eraldis jur.vaidlusega seotud kuludeks	3 911 eurot	0 eurot	3 911 eurot
Kokku eraldised	3 334 469 eurot	1 617 110 eurot	1 717 359 eurot

Eraldised seisuga 31.12.2011	KOKKU	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul
Eraldis garantiitöödeks	1 916 482 eurot	531 764 eurot	1 384 718 eurot
Eraldis töötajate boonustasudeks	455 018 eurot	455 018 eurot	0 eurot
Eraldis lõppenud projektide kuludeks	177 283 eurot	177 283 eurot	0 eurot
Eraldis tervisekahju hüvitiseks	80 368 eurot	6 641 eurot	73 727 eurot
Eraldis jur.vaidlusega seotud kuludeks	45 000 eurot	45 000 eurot	0 eurot
Kokku eraldised	2 674 151 eurot	1 215 706 eurot	1 458 445 eurot

Lisa 19 Tingimuslikud kohustused ja varad (eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Tingimuslikud kohustused			
Võimalikud dividendid	8 253 339	5 548 520	
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	2 153 834	1 449 991	
Kokku tingimuslikud kohustused	10 407 173	6 998 511	
Tingimuslikud varad			
Norras aruandeperioodil tasutud ettevõtte tulumaks, mida on võimalik dividendide väljakuulutamisel Eestis tasaarveldada	15 160	24 932	27
Kokku tingimuslikud varad	15 160	24 932	

31.12.2012 seisuga on sõlmitud Swedbank AS-iga Kodumaja kontserni emaettevõttel Kodumaja AS arvelduskrediitileping limiidiga 1 279 000 eurot ja leping pangagarantiide väljastamiseks kolmandatele osapooltele limiidiga 15 659 000 eurot, mille tagatiseks on panditud järgmised varad:

1. Notariaalne kommertspant vallasvarale 3 834 699 euro ulatuses (leping sõlmitud 19.08.2010).
2. Ühishüpoteek summas 19 173 495 eurot (ühishüpoteegi seadmise leping ja asjaõigusleping 18.07.2007, mille kohaselt on tagatiseks kinnistatud Betooni 2, Tartu (reg. osa nr. 1917503) ja Ravila 61, Tartu (reg. osa nr. 4471803).

Swedbank AS-ile tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus:

	31.12.2012	31.12.2011
Maa	1 104 158 eurot	1 104 158 eurot
Ehitised	10 639 172 eurot	11 389 782 eurot
Kokku	11 743 330 eurot	12 493 940 eurot

Ühishüpoteek tagab Swedbank AS nõudeid Kodumajatehase AS, KM Element OÜ ja Kodumaja AS vastu. Kontserni ettevõtetel on seisuga 31.12.2012 Swedbank AS poolt klientide kasuks välja antud hüpoteegi tagatisel ettemaksu garantiisid summas 7 026 076 eurot (31.12.2011: 4 039 994 eurot) ja ehitusjärgseid garantiisid summas 3 231 839 eurot (31.12.2011: 3 888 652 eurot).

Kodumaja kontserni majatehased KM Element OÜ ja Kodumajatehase AS annavad müüdud toodangule kahe- kuni viieaastase garantii, mille jooksul kohustub ettevõtte teostama garantiitõid vastavalt toodangu müügilepingus kliendiga kokkulepitule. Garantiitööde teostamise

võimalike kulude katteks on moodustatud eraldis (lisa 18).

Käimasolevate kohtuvaidlustega seoses on Kodumaja kontsernis moodustatud võimalike kulude jaoks eraldised:

1. Eraldis tervisekahju hüvitiseks (lisa 18). Kodumaja kontserni kuuluva ettevõtte Kodumajatehase AS kaks endist töötajat esitasid 2010.a. hagiavalduse väidetava kutsehaigusega põhjustatud tervisekahju hüvitamiseks. 17. jaanuaril 2013.a. sõlmisid Kodumajatehase AS ja üks töötaja kompromisskõkkuleppe. Teise töötajaga käivad läbirääkimised hüvitatava summa suuruse üle.
2. Eraldis juriidiliste vaidlustega seotud kulude katteks (lisa 18). 2011. aastal moodustas Kodumaja kontserni ettevõtte KM Element OÜ eraldise juriidiliste vaidlustega seotud kulude katteks summas 45 000 eurot. Eraldise moodustamisel lähtus juhtkond vaide esitanud Norra kliendilt saadud hüvitisnõude argumenteeritusest ning Norra juristi hinnangust trahvinõude esitamise põhjendatusele. 2012. aastal esimese astme kohtus KM Element OÜ võitis kohtuvaidluse ja seetõttu aruandeaastal eraldis tühistati 40 000 euro ulatuses. Vastaspool kaebas kohtuotsuse edasi ja kohtuvaidluselahendus peaks eeldatavalt saabuma 2014. aastal.

Lisa 20 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Aktsiakapital	562 423	562 423
Aktsiate arv (tk)	5 624 230	5 624 230
Aktsiate nimiväärtus	0.10	0.10

Lisa 21 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	70 582	61 564
Taani	574 729	12 635 619
Soome	0	517 685
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	645 311	13 214 868
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike		
Norra	39 623 446	19 901 512
Venemaa	395 656	340 551
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku	40 019 102	20 242 063
Kokku müügitulu	40 664 413	33 456 931
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Müügitulu ehitustegevusest	40 193 517	32 996 282
Materjalide müük	23 551	71 863
Kinnistute müük	36 498	17 894
Korterite, mitteeluruumide müük	1 167	1 233
Muude teenuste müük	409 680	369 659
Kokku müügitulu	40 664 413	33 456 931

Lisa 22 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Tooraine ja materjal	17 056 528	18 342 449	
Energia	328 916	258 431	
Alltöövõtutööd	4 241 867	1 676 756	
Maarent	92 887	85 575	14
Lähetuskulud	1 079 053	1 121 247	
Kulud eraldiste moodustamiseks	736 334	484 811	18
Tööjõukulud	7 200 956	5 877 782	25
Amortisatsioonikulu	860 680	889 946	11,12
Kulu varade väärtuse langusest	505 549	0	11,12
Muud	745 983	1 068 886	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	32 848 753	29 805 883	

Lisa 23 Turustuskulud (eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Lähetuskulud	28 230	29 359	
Tööjõukulud	590 527	367 998	25
Amortisatsioonikulu	5 127	6 235	11,12
Muud	83 627	70 396	
Kokku turustuskulud	707 511	473 988	

Lisa 24 Üldhalduskulud (eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	132 846	86 542	
Lähetuskulud	5 228	10 725	
Tööjõukulud	1 006 451	582 255	25
Amortisatsioonikulu	76 182	86 425	11,12
Muud	218 116	192 689	
Kokku üldhalduskulud	1 438 823	958 636	

Lisa 25 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Palgakulu	5 843 086	4 328 519	
Sotsiaalmaksud	1 970 296	1 477 071	
Puhkusereservi kulu	743 491	547 973	
Boonustasude eraldise kulud	267 521	440 688	18
Töövõimetushüvitised	29 008	33 784	
Tervisekahju hüvitiseks moodustatud eraldise mahakandmine	-55 468	0	18
Kokku tööjõukulud	8 797 934	6 828 035	
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	448	409	

Lisa 26 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-86 653	0	29
Intressitulud	109 526	100 046	
Intressikulud	-5 894	-20 427	
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-7 478	-4 517	
Kokku finantstulud ja -kulud	9 501	75 102	

Lisa 27 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2012		2011	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	1 777 257	472 435	3 476 000	911 958
Muud väljamaksed omakapitalist	137 954	38 628	143 182	40 091
Kokku	1 915 211	511 063	3 619 182	952 049

2012. aastal maksti Kodumaja AS aktsionäridele välja netodividende kokku summas 1 777 257 eurot (2011.a.: 3 476 000 eurot). Sellega kaasnes tulumaks 472 435 eurot (2011.a. kaasnevast tulumaksu summast 924 000 eurost tasaarveldati kontserni ettevõtte Kodumajatehase AS poolt 2008.aastal Norra Maksuametile tasutud tulumaks summas 12 042 eurot).

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

2012. aastal on arvestatud Kodumaja kontserni ettevõtted Norra residentprojektidelt teenitud tuludelt 1 013 7276 NOK-lt tulumaks summas 38 628 eurot (283 844 NOK), mille tasumistähtaeg on 2013.a.

2011. aastal on arvestatud Kodumaja kontserni ettevõtted Norra residentprojektidelt:

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

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

Lisa 28 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaeettevõtja nimetus	Kodumaja AS
Riik, kus aruandekohustustlase emaeettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaeettevõtja	Kodumaja
Riik, kus kontserni emaeettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	121 292	58 360
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	1 423

2011	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	23 274

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2012	2011
Arvestatud tasu	478 102	396 034

KODUMAJA kontserni aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

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

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

Lisa 29. Investeeringud tütarettevõtetesse

(eurodes)

	Omandatud osaluse soetus- maksumus	Korrigeeritud ostumeetodi mõju	Osaluse soetusmak- sumuse allahindlus	Osaluse protsent 31.12.12	Osaluse bilansiline väärtus 31.12.12	Omakapitali bilansiline väärtus 31.12.12
Emaettevõtte osalused:						
Kodumajatehase AS (Eesti)	33 297 970	-19 568 621	0	100%	13 729 349	14 569 916
KM Element OÜ (Eesti)	2 556	0	0	100%	2 556	2 577 662
Kodumaja Kinnisvaraarenduse OÜ (Eesti)	1 068 273	-117 070	-492 597	100%	458 606	458 606
Kodumaja Projekteerimise OÜ (Eesti)	2 105	0	0	100%	2 105	238 050
Kevestom OÜ (Eesti)	2 781	0	0	100%	2 781	2 414
KM Sverige AB (Rootsi)	1 142 893	0	-1 131 240	100%	11 653	11 653
Kokku emaettevõtte osalused	35 516 578	-19 685 691	-1 623 837		14 207 050	17 858 301
Tütarettevõtete osalused:						
AS Tööstuspark - pankrotis (OOO Promõšlennõi Park) (Venemaa) – KM Sverige AB tütarvõtte	564 190	0	-564 190	75%	-	-
AS Metsabaas (OAO Arhangelskaja Lesoperevalohnaja Baza) (Venemaa) – KM Sverige AB tütarvõtte	457 290	0	-441 311	75%	15 979	46 808

Kontserni emaettevõtte Kodumaja AS-il oli 2012.a. finantstulud ja –kulud tütarvõtjate aktsiatelt ning osadelt kokku 1 103 084 eurot, mis tulenes alljärgnevatest tehingutest:

- 1 777 257 eurot – tütarvõtte Kodumajatehase AS poolt emaettevõttele väljamakstud dividendid;
- - 586 764 eurot – tütarvõttesse KM Sverige AB tehtud investeeringu allahindlus;
- - 87 409 eurot – tütarvõttesse Kodumaja Kinnisvaraarenduse OÜ tehtud investeeringu allahindlus.

KM Sverige AB kandis 2012.aastal omandatud AS Tööstuspark (pankrotis) investeeringu maha summas 86 653 EUR ning hindas omandatud AS Metsabaas investeeringut alla netovara vähenemisest ning kasumlikkuse puudumisest tingituna 441 311 EUR.

	Omandatud osaluse soetus- maksumus	Korrigeeritud ostumeetodi mõju	Osaluse soetusmak- sumuse allahindlus	Osaluse protsent 31.12.11	Osaluse bilansiline väärtus 31.12.11	Omakapitali bilansiline väärtus 31.12.11
Emaettevõtte osalused:						
Kodumajatehase AS (Eesti)	33 297 970	-19 568 621	0	100%	13 729 349	15 381 184
KM Element OÜ (Eesti)	2 556	0	0	100%	2 556	1 168 687
Kodumaja Kinnisvaraarenduse OÜ (Eesti)	1 068 273	-117 070	-405 188	100%	546 015	507 425
Kodumaja Projekteerimise OÜ (Eesti)	2 105	0	0	100%	2 105	62 866
Kevestom OÜ (Eesti)	2 781	0	0	100%	2 781	2 469
KM Sverige AB (Rootsi)	606 024	0	-544 476	100%	61 548	61 548
Kokku emaettevõtte osalused	34 979 709	-19 685 691	-949 664		14 344 354	17 184 179
Tütarettevõtete osalused:						
AS Tööstuspark (OOO Promošlennõi Park) (Venemaa) – KM Sverige AB tütarettevõtte	564 190	0	-480 745	75%	83 445	82 683
AS Metsabaas (OAO Arhangel'skaja Lesoperevalochnaja Baza) (Venemaa) – KM Sverige AB tütarettevõtte	457 290	0	0	75%	471 037	366 328

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

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

KM Sverige AB hindas 2011.aastal omandatud AS Tööstuspargi investeeringut alla netovara vähenemisest tingituna 480 745 EUR.

Pikaajalised finantsinvesteeringud emaettevõttes

	31.12.2012	31.12.2011	Intressi- määr	Arvestus- valuuta
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	14 207 050	14 344 354	-	EUR
Pikaajalised laenud konsolideerimisgrupi ettevõtetele	189 453	170 000	2,5%	EUR
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku	14 396 503	14 514 354		

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.03.2013

Kodumaja AS (registrikood: 11386770) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TEA NÄRAP	Juhatuse liige	26.03.2013
LEMBIT LUMP	Juhatuse esimees	26.03.2013
ANDRUS LEPIK	Juhatuse liige	26.03.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kodumaja AS aktsionäridele:

Oleme auditeerinud lehekülgedel 8 kuni 37 esitatud Kodumaja AS konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis koosneb bilansist seisuga 31. detsember 2012, antud kuupäeval lõppenud aruandeaasta kohta koostatud kasumiaruandest, omakapitali muutuste aruandest ja rahavoogude aruandest, oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõttest ja muudest selgitavatest lisadest.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

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

Vandeaudiitori kohustus

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

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

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

Arvamus

Oleme seisukohal, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kajastab olulises osas õiglaselt AS Kodumaja finantsseisundit seisuga 31. detsember 2012, aruandeaasta majandustulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

Veiko Hintsov
Vandeaudiitor nr 328
AS Deloitte Audit Eesti
Tegevusluba nr 27
Roosikrantsi 2, Tallinn 10119
27. märts 2013

Audiitorite digitaalallkirjad

Kodumaja AS (registrikood: 11386770) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VEIKO HINTSOV	Vandeaudiitor	27.03.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 321 792
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 188 541
Kokku	10 510 333
Jaotamine	
Dividendideks	3 554 513
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 955 820
Kokku	10 510 333

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 321 792
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 188 541
Kokku	10 510 333
Jaotamine	
Dividendideks	3 554 513
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 955 820
Kokku	10 510 333

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	23336417	100.00%	Jah

Sidevahendid

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