



KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: **01.01.2014**

aruandeaasta lõpp: **31.12.2014**

ärinimi: **Kodumaja AS**

registrikood: **11386770**

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

telefon: **+372 7 385 999**
faks: **+372 7 385 990**
e-posti aadress: **info@kodumaja.ee**
veebilehe aadress: **www.kodumaja.ee**

Sisukord

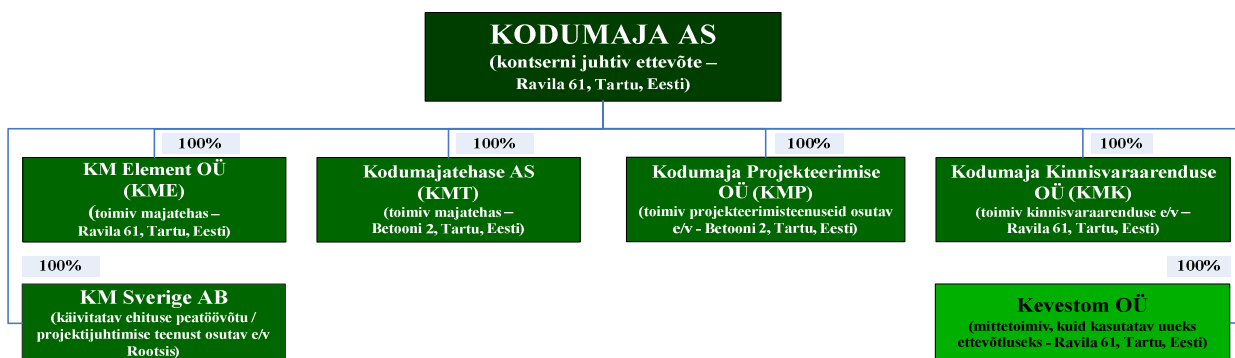
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	9
Konsolideeritud bilanss	9
Konsolideeritud kasumiaruanne	10
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	11
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	12
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	13
Raamatupidamise aastaaruande lisad	14
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	14
Lisa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

TEGEVUSARUANNE

1. Sissejuhatus

Kodumaja AS on eraettevõtte, mis tegutseb Kodumaja kontserni juhtiva ettevõtte alates 2007. aasta suvest. Kodumaja AS omab kontserni kuuluvate ettevõtete osasid ja aktsiaid ning teostab kontserni ettevõtete strateegilist üldjuhtimist sh. kooskõlastades ettevõtete visioone, eesmärgi 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 ettevõtted on iseseisvad juriidilised isikud, kes kannavad täit vastutust oma tegevuse ning endale võetud kohustuste täitmise ja õiguste realiseerimise eest.

Kodumaja kontserni iseloomustavad:

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

Kodumaja AS, kui kontserni valdusettevõtte, põhitegevuseks on:

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

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

2. Kodumaja kontserni olulised näitajad

2.1. Müügitulu ja kasum

Kodumaja AS konsolideeritud müügitulu ja kasumi tulemused ning suhtearvud¹ (sh. aasta 2014) olid alljärgnevad:

Tabel 1: Müügitulu

Aasta	Eesmärk (MEUR)	Tegelik (MEUR)	Täitmine
2010	26,842	24,482	91,2 %
2011	39,600	33,457	84,5 %
2012	45,000	40,664	90,4 %
2013	52,000	52,220	100,4 %
2014	56,000	52,219	93,2 %

Tabel 2: Kasum enne makse

Aasta	Eesmärk (MEUR)	Tegelik (MEUR)	Täitmine	Käibe tulusus (%)
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 %
2013	5,720	7,563	132,2 %	14,5 %
2014	6,720	9,247	137,6 %	17,7 %

¹ Suhtearvude 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

Näitaja²	2010	2011	2012	2013	2014
Müügitulu (MEUR)	24,482	33,457	40,664	52,220	52,219
Müügitulu muutus	352,5%	36,7%	21,5%	28,4%	0,0%
Brutokasumi määr	26,4%	10,9%	19,2%	18,0%	22,4%
Koondkasum (MEUR)	4,398	1,325	5,195	6,652	8,094
<i>sh. emaettevõtte aktsionäride osa</i>	4,432	1,335	5,186	6,651	8,094
Koondkasumi kasv	412,5%	-69,9%	291,9%	28,1%	21,7%
Puhasrentaablus	18,0%	4,0%	12,8%	12,7%	15,5%
Käibevarad (MEUR)	15,258	11,328	22,090	27,805	32,496
Lühiajalised kohustused (MEUR)	10,636	7,801	13,572	14,548	14,331
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,30	1,44	1,56	1,77	2,09
Puhas käibekapital (MEUR)	2,129	4,074	6,022	10,887	15,710
Varade tulukus (ROA)	17,1%	4,6%	16,6%	17,3%	18,9%
Omakapitali tulukus (ROE)	25,7%	7,3%	27,5%	30,1%	32,0%
Koondkasum aktsia kohta (EPS) (EUR)	50,37	<u>0,237³</u>	0,922	1,183	1,439

Arvestades:

- turgudel valitsevat olukorda ning
- Kodumaja ettevõtete 2014. aasta majandustulemusi mõjutanud olulisi sündmusi ja arenguid, mida on põhjalikumalt käsitletud järgnevides peatükkides,

hindab Kodumaja AS juhatuse aastat 2014 õnnestunute hulka kuuluvaks.

Kodumaja AS ja tema tütarettevõtete üldine areng, vastavalt aktsionäridega kooskõlastatud Kodumaja visioonile, on jätkunud ka 2014. aastal.

Kodumaja AS tütarettevõtete majandustulemustega saab tutvuda nende ettevõtete 2014. aasta majandusaasta aruannetest.

² Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

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

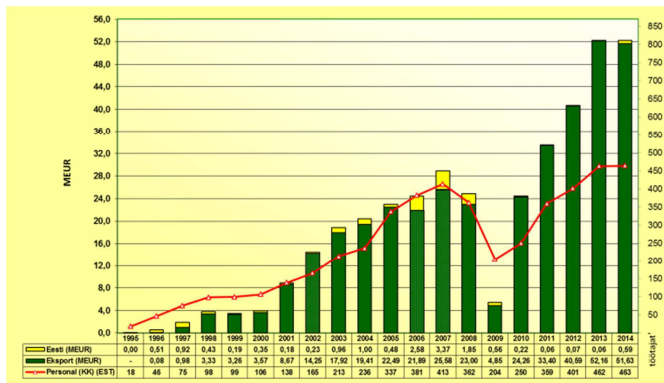
³ Kodumaja AS aktsiate arv muutus **alates 01.01.2011** muudatuste teostamisega registreeringutes, mis teostati seoses Eesti Vabariigi kehtiva valuuta vahetusega. Uus aktsiate arv on kokku 5 624 230 aktsiat, endise 88 000 aktsia asemel. Muudatusi, Kodumaja AS aktsionäride hulga ja nende protsentuaalsete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

3. Olulised sündmused ja arengud

Kodumaja kontserni 2014. aasta tulemusi on mõjutanud mitmed sündmused ja arengud, mis omavad mõju ka Kodumaja ettevõtete toimetulekule aastal 2015 ning edaspidi.

3.1. Eesmärgist mõnevõrra väiksem käive, kuid suurem kasum

Kodumaja ettevõtete 2014. aasta käive jäi mõnevõrra väiksemaks eesmärgistatust, kuna mitmed kliendid viivitasid uute projektide käivitamisega kauem, kui me prognoosisime. Arvatavateks põhjusteks olid:



- mõningane üldine majanduslik ebakindlus Euroopas põhjustas suuremat ettevaatlikkust ka Kodumaja klientide hulgas,
- Norra ja Rootsi krooni nõrgenemine euro suhtes, mis motiveeris ja motiveerib kliente tegelema senisest põhjalikumalt alternatiivide otsimise ja analüüsimisega ning hindade kauplemisega, mis omakorda põhjustab viivitusi ostuotsuste langetamisel.

Eesmärgist märkimisväärselt suurema kasumi saavutamisele aitasid põhiosas kaasa:

- tulemuslik töö projektide müügihindade kokkuleppimisel ja projektide otsekulude juhtimisel,
- projektide keskmisest parem sobivus ehitamiseks Kodumaja poolt kasutatava ehitusviisiga võimaldas teostada projekte planeeritust efektiivsemalt,
- põhiosas 2013. aasta lõpus teostatud ja 2014. aasta alguses lõpetatud projektid õnnestusid otsekulude osas paremini, kui aastavahetuse seisuga julgesime prognoosida.

3.2. Arengud turgudel

Vaatamata Kodumaja ettevõtete jätkuvale pingutamisele tegevuse laiendamiseks erinevatele strateegilistele turgudele (Norra, Rootsi, Taani, Soome, Eesti), oli aastal 2014 domineerivaks turuks endiselt Norra. Läbi aastate on Kodumaja ettevõtete Norra turu osa olnud järgmine:

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

Põhjused on järgmised:

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

Rootsi turu suunalised Kodumaja arengud on olnud siiski positiivsed. 2014. aasta kevadel sai valmis Kodumaja esimene vanurite hooldekodu Rootsis, Norrtäljes. See on seni suurim Kodumaja projekt Rootsis - ca 4 500 m² ja 54 korterit. 2014 sügisel õnnestus sõlmida leping ka teise hooldekodu ehituseks Rootsi – sedakorda Handenisse ja samuti 54 korterit. Mõlema projekti kohta on võimalik lugeda täpsemalt: <http://www.kodumaja.ee/et/Uudised>.

Nimetatud projektid on köitnud mitmete uute potentsiaalsete klientide huvi Kodumaja vastu ning tänu sellele on hinnapäringute hulk Rootsist oluliselt kasvanud. Siiski on positiivseid arenguid mõnevõrra takistamas Rootsi krooni nõrgenemine euro suhtes, mis mõjub ebasoodsalt Kodumaja hindade konkurentsivõimele.

Norra turu osas oleme 2014. aasta jooksul täheldanud uute tellimuste saamisega seotud läbirääkimiste perioodi märkimisväärset pikenemist. Põhjused eelkõige selles, et Norra krooni järjekordne nõrgenemine euro suhtes motiveerib kliente tegelema senisest põhjalikumalt alternatiivide otsimisega, analüüsimisega ja hindade kauplemisega, mille tõttu ongi müügiperioodid oluliselt pikenenud, olles võrreldavad aastatega 2008 - 2009. Ostuotsuste langetamisega viivitati tavalisest kauem ning uute tellimuste saamiseks kulus oluliselt rohkem vaeva ja aega.

Siiski hakkasid kliendid oma ostuotsuseid aasta lõpupoole langetama ja nii õnnestus Kodumaja ettevõtetal sõlmida mitmeid lepinguid täitmiseks aastal 2015. Seega kujunes 2014. aasta lõpuks välja olukord, mis lubab vaadata eelseisvasse aastasse suhteliselt optimistlikult.

Eesti turu osa ei ole Kodumaja ettevõtete käibes olnud kunagi liiga oluline, kuid siiski piisavalt oluline, et sellesuunalist tegevust jätkata. Kodumaja Kinnisvaraarenduse OÜ-l on töös elamuarendus Päevalille (Tartu lähedal Ülenurmes). Vt. <http://www.kodumaja.ee/paevalille/>. Samuti on erinevates ettevalmistuse etappides veel mõned arendusprojektid, millede käivitamine sõltub arengutest Tartu turul ja ka Päevalille arenduse arengutest.

Kokkuvõttes võib öelda, et:

- Kodumaja ettevõtetal on olemas piisavalt põhjusi, et olla ka edaspidise positiivse arengu suhtes mõõdukalt optimistlik,
- vaatamata Kodumaja ettevõtete jätkuvatele pingutustele oma tegevuse laiendamiseks Norrale alternatiivsetele strateegilistele turgudele (eelkõige Rootsi), jääb Norra ka aastal 2015 Kodumajale domineerivaks turuks.

3.3. Muud olulised sündmused

- 1) 2014. aasta suvel sõlmis Kodumaja kontserni ettevõtte, Kodumajatehase AS, lepingu maailma kõrgeima puitelamu ehitamiseks Norrasse, Bergenisse. Tegemist on erakordse projektiga, mis on saanud väga suure tähelepanu osaliseks nii Norras, kui ka laiemalt. Projekt saab valmis 2015. aasta lõpuks ja omab erakordset mõju Kodumaja kaubamärgi ja maine tuntuse kasvule.

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

- 2) Potentsiaalsete tellimuste portfelli maht on püsinud suhteliselt mahuka ja paljulubavana läbi terve 2014. aasta ning portfelli areng lubab olla mõõdukalt optimistlik ka edaspidiste arengute suhtes. Portfellis olevate projektide realiseerumine konkreetseteks müügilepinguteks ei ole muutunud vähem resultatiivseks.
- 3) 2013 ja 2014. aastate jooksul on suurenenud surve tööjõukulude kasvule ja see surve jätkub ilmselt ka aastal 2015. Seega on töö- ja juhtimiskorralduse efektiivsuse parendamine jätkuvalt kriitilise tähtsusega Kodumaja ettevõtete konkurentsivõime ja kasumlikkuse tagamisel.

4. Lõpetuseks

Kodumaja ettevõtete 2014. aasta konsolideeritud majandustulemustest annab detailsema ülevaate **Kodumaja AS 2014.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.

Aktsionäride korralisel üldkoosolekul tutvustatakse aktsionäridele ka 2015. aasta eesmäärke 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 kokkulepe Kodumaja ettevõtete** pikaajalise arengu seisukohast lähtudes. Juhatuse poolt välja pakutud ja aktsionäride poolt kooskõlastatud Kodumaja visioon on seni sellise kokkuleppe rolli täitnud ning selline traditsioon võiks jätkuda ka edaspidi.

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

Lembit Lump
Kodumaja AS
juhatuse esimees
03. märtsil 2015. aastal

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	19 823 199	11 589 277	6
Nõuded ja ettemaksed	9 512 640	13 632 969	7
Varud	3 159 716	2 582 484	9
Kokku käibevara	32 495 555	27 804 730	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	2 083	2 079	7
Kinnisvarainvesteeringud	683 174	672 194	10
Materiaalne põhivara	11 629 924	12 351 721	11
Immateriaalne põhivara	131 828	104 193	12
Kokku põhivara	12 447 009	13 130 187	
Kokku varad	44 942 564	40 934 917	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	0	3 881	
Võlad ja ettemaksed	11 542 923	12 014 160	13
Eraldised	2 788 117	2 530 217	15
Kokku lühiajalised kohustused	14 331 040	14 548 258	
Pikaajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	21 990	10 625	13
Eraldised	3 380 365	2 817 831	15
Kokku pikaajalised kohustused	3 402 355	2 828 456	
Kokku kohustused	17 733 395	17 376 714	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	562 423	562 423	17
Ülekurs	9 435 872	9 435 872	
Kohustuslik reservkapital	56 242	56 242	
Realiseerimata kursivahed	-30 937	6 932	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 053 592	6 955 820	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	8 131 977	6 540 914	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	27 209 169	23 558 203	
Kokku omakapital	27 209 169	23 558 203	
Kokku kohustused ja omakapital	44 942 564	40 934 917	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	52 219 129	52 219 904	18
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-40 540 064	-42 833 771	19
Brutokasum (-kahjum)	11 679 065	9 386 133	
Turustuskulud	-942 708	-860 493	20
Üldhalduskulud	-1 533 584	-1 767 003	21
Muud äritulud	40 265	61 445	
Muud ärikulud	-7 517	-39 978	
Ärikasum (kahjum)	9 235 521	6 780 104	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	0	717 465	
Intressikulud	-670	-1 253	
Muud finantstulud ja -kulud	12 271	67 094	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	9 247 122	7 563 410	
Tulumaks	-1 115 145	-1 021 729	23
Aruandeaasta kasum (kahjum)	8 131 977	6 541 681	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	8 131 977	6 540 914	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	0	767	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	9 235 521	6 780 104	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	911 387	916 030	11,12
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-4 917	-3 875	11
Muud korrigeerimised	0	95 143	
Kokku korrigeerimised	906 470	1 007 298	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-138 771	-110 987	
Varude muutus	-378 389	-114 551	9
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	399 130	2 030 983	
Makstud intressid	-670	-1 253	
Makstud ettevõtte tulumaks	-1 191 583	-983 499	23
Kokku rahavood äritegevusest	8 831 708	8 608 095	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-217 225	-284 435	11,12
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	4 917	3 875	11
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-209 823	-72 076	10
Laekunud tütarettevõtjate müügist	0	717 465	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-17 484 323	-23 943 772	
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	21 739 946	22 747 804	
Laekunud intressid	49 012	99 331	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	3 882 504	-731 808	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-3 881	-43 950	
Makstud dividendid	-4 443 142	-3 554 513	23
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-4 447 023	-3 598 463	
Kokku rahavood	8 267 189	4 277 824	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	11 589 277	7 313 307	6
Raha ja raha ekvivalentide muutus	8 267 189	4 277 824	
Valuutakursside muutuste mõju	-33 267	-1 854	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	19 823 199	11 589 277	6

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013
Aruandeaasta kasum (kahjum)	8 131 977	6 541 681
Muu koondkasum (-kahjum):		
Realiseerimata kursivahed	-37 869	110 092
Kokku muu koondkasum (-kahjum)	-37 869	110 092
Kokku aruandeaasta koondkasum (-kahjum)	8 094 108	6 651 773
sh emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa koondkasumist (-kahjumist)	8 094 108	6 651 006
sh vähemusosaluse osa koondkasumist (-kahjumist)	0	767

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

							Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital					Vähemusosalus	
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Realiseerimata kursivahed	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2012	562 423	9 435 872	56 242	-103 160	10 510 333	130 820	20 592 530
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	110 092	6 540 914	767	6 651 773
Makstud dividendid	0	0	0	0	-3 554 513	0	-3 554 513
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	0	0	-131 587	-131 587
31.12.2013	562 423	9 435 872	56 242	6 932	13 496 734	0	23 558 203
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-37 869	8 131 977	0	8 094 108
Makstud dividendid	0	0	0	0	-4 443 142	0	-4 443 142
31.12.2014	562 423	9 435 872	56 242	-30 937	17 185 569	0	27 209 169

Lisainformatsioon võimalike dividendide kohta on toodud lisas 16 ja aktiivkapitali kohta lisas 17.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kodumaja kontserni 2014. 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.

2014. 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

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 Keskpannga 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 Keskpannga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse ametlikult kehtivate Euroopa Keskpannga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

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

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

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

Nõuded ja ettemaksed**Nõuded ostjate vastu**

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

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse 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 õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulust, 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.

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

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Juhatus hindab igal bilansipäeval kas on indikatsioone varade väärtuse languse osas. Indikatsioonide eksisteerimise puhul viiakse läbi varade kaetava väärtuse test lähtuvalt varade turuväärtusest või kasutusväärtusest, sõltuvalt kumb on kõrgem. Juhul kui varade bilansiline väärtus on kõrgem, siis hinnatakse varad alla kuni varade kaetava väärtuseni.

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

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

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt, lähtudes alljärgnevatest 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

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 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 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 arvustus 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 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 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.

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.

Tulud

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

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

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

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

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

Tulu ehituslepingutelt

Tulu ehituslepingutest kajastatakse lähtuvalt ehitusprojekti valmidusastmest bilansipäeval, eeldusel, et projekti lõpptulemust (s.o projektiga seotud tulusid ja kulusid) on võimalik usaldusväärselt prognoosida ning projektist saadava tasu laekumine on tõenäoline. Ehituslepingutest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu projektiga kaasnevad kulud.

Tööde valmidusaste määratakse kasutades projektiga seotud tegelike otsekulude suhet võrreldes eelarveliste otsekuludega.

Kui projekti lõpptulemust ei ole võimalik usaldusväärselt prognoosida, kuid on tõenäoline, et ettevõtte suudab katta vähemalt projektiga seotud kulud, on tulu kajastatud ainult tegelike lepingu täitmisega seotud kulude ulatuses.

Juhul, kui ei ole tõenäoline, et ettevõtte suudab tagasi teenida vähemalt projektiga seotud kulud, tulu ehituslepingutest ei kajastata. Kui on tõenäoline, et projektiga kaasnevad kogukulud ületavad lepingust saadava tulu, siis kajastatakse oodatav kahjum täies ulatuses kohe.

Juhul kui bilansipäeval ületab tellijale esitatud vahearvete summa projektile tehtud kulutused ja sellele vastava tuluosa, kajastatakse vahe bilansis lühiajalise kohustuse real "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".

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 20/80 (kuni 31.12.2014 määraga 21/79) netodividendidena väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevad 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 24%.

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 27% (2013.a.: 28%), Rootsis 22%, Taanis 25%, Soomes 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 Kodumajatehase AS ei tasu juhul, kui on taotlenud lähetatud töötajatele sotsiaalmaksuvabastuse tõendi A1 (end. E101) Eesti Sotsiaalkindlustusametist. A1 (end. E101) olemasolu korral arvestatakse ja tasutakse kogu sotsiaalmaks töötajate tasudelt Eestis. Kui A1 (end. E101) ei taotleta, tasutakse sotsiaalmaks sihtkohariigi maksuametile.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2014 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)

	31.12.2014	31.12.2013
Varad		
Käibevara		
Raha	318	25 061
Nõuded ja ettemaksed	1 820 516	80 748
Varud	2 441 996	2 466 470
Kokku käibevara	4 262 830	2 572 279
Põhivara		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	7 208 972	11 463 476
Finantsinvesteeringud	1 047 172	321 585
Kinnisvarainvesteeringud	9 580 194	10 060 471
Materiaalne põhivara	3 386 284	3 664 368
Immateriaalne põhivara	13 865	21 530
Kokku põhivara	21 236 487	25 531 430
Kokku varad	25 499 317	28 103 709
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	0	3 881
Võlad ja ettemaksed	2 284 995	4 015 405
Eraldised	276 332	322 608
Kokku lühiajalised kohustused	2 561 327	4 341 894
Pikaajalised kohustused		
Võlad ja ettemaksed	224 669	2 666 983
Kokku pikaajalised kohustused	224 669	2 666 983
Kokku kohustused	2 785 996	7 008 877
Omakapital		
Aktiivkapital nimiväärtuses	562 423	562 423
Ülekurss	9 435 872	9 435 872
Kohustuslik reservkapital	56 242	56 242
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 597 153	5 991 897
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 061 631	5 048 398
Kokku omakapital	22 713 321	21 094 832
Kokku kohustused ja omakapital	25 499 317	28 103 709

Lisa 3 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu	29 195 265	28 113 003
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-21 997 310	-22 638 007
Brutokasum (-kahjum)	7 197 955	5 474 996
Turustuskulud	-942 687	-400 967
Üldhalduskulud	-941 034	-747 115
Muud äritulud	8 530	20 495
Muud ärikulud	-1 770	-2 040
Kokku ärikasum (-kahjum)	5 320 994	4 345 369
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	763 534	810 939
Intressikulud	-24 240	-129 741
Muud finantstulud ja -kulud	1 343	21 831
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	6 061 631	5 048 398
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 061 631	5 048 398

Lisa 4 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	5 320 994	4 345 369
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	854 714	872 205
Kokku korrigeerimised	854 714	872 205
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 169 065	764 015
Varude muutus	24 474	-126 614
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-1 725 167	-83 150
Makstud intressid	-24 240	-129 741
Kokku rahavood äritegevusest	3 281 710	5 642 084
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-88 687	-120 020
Antud laenud	-725 587	-134 417
Antud laenude tagasimaksed	0	2 285
Laekunud intressid	9 325	5 156
Laekunud dividendid	4 443 142	3 554 513
Kokku rahavood investeerimistegevusest	3 638 193	3 307 517
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	1 158 464	6 426 995
Saadud laenude tagasimaksed	-3 652 296	-11 789 396
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-3 881	-24 759
Makstud dividendid	-4 443 142	-3 554 513
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-6 940 855	-8 941 673
Kokku rahavood	-20 952	7 928
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	25 061	458
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-20 952	7 928
Valuutakursside muutuste mõju	-3 791	16 675
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	318	25 061

Lisa 5 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	562 423	9 435 872	56 242	9 546 410	19 600 947
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	5 048 398	5 048 398
Makstud dividendid	0	0	0	-3 554 513	-3 554 513
31.12.2013	562 423	9 435 872	56 242	11 040 295	21 094 832
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-11 463 476
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil					13 926 847
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2013					23 558 203
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	6 061 631	6 061 631
Makstud dividendid	0	0	0	-4 443 142	-4 443 142
31.12.2014	562 423	9 435 872	56 242	12 658 784	22 713 321
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-7 208 972
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil					11 704 820
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2014					27 209 169

Lisa 6 Raha

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Sularaha kassas	389	297
Arveldusarved	15 542 896	727 311
Tähtajalised deposiidid	4 279 914	10 861 669
Kokku raha	19 823 199	11 589 277

Tähtajalistele hoiustele seisuga 31.12.2014, tähtajaga kuni 31.03.2015, oli kontsernis kokku paigutatud 4 279 914 eurot, mis oli seatud tagatiseks KM Element OÜ ja Kodumajatehase AS poolt klientidele antud akreditiividele ehituslepingute alusel laekunud ettemaksete tagatiseks. Tähtajaliste hoiuselepingute intressimäär tuleneb lepingu summast, summade alusvaluutast ja perioodist. Sõlmitud lepingute puhul oli see vahemikus 0,31% - 0,43%.

Seisuga 31.12.2013 oli tähtajalistel hoiustel 4 480 146 eurot ning üleöödeposiitidel 6 381 523 eurot.

Lisa 7 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	795 999	795 999	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	1 044 742	1 044 742	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-248 743	-248 743	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	523 659	523 659	0	0	8
Muud nõuded	20 114	20 114	0	0	
Intressinõuded	12 360	12 360	0	0	
Viitlaekumised	7 754	7 754	0	0	
Ettemaksed	40 963	40 963	0	0	
Pikaajalistest teenustöödest saadaolevad summad	1 562 950	1 562 950	0	0	13
Tähtajalised hoiused	6 556 615	6 556 615	0	0	
Aruandvad isikud	12 340	12 340	0	0	
Taani ehitusettevõtjate liidu liikmemaksu tagatisraha	2 083	0	2 083	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	9 514 723	9 512 640	2 083		

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	473 320	473 320	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	473 320	473 320	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	672 737	672 737	0	0	8
Muud nõuded	42 203	42 203	0	0	
Intressinõuded	15 833	15 833	0	0	
Viitlaekumised	26 370	26 370	0	0	
Ettemaksed	20 170	20 170	0	0	
Pikaajalistest teenustöödest saadaolevad summad	1 599 494	1 599 494	0	0	13
Tähtajalised hoiused	10 812 238	10 812 238	0	0	
Aruandvad isikud	12 807	12 807	0	0	
Taani ehitusettevõtjate liidu liikmemaksu tagatisraha	2 079	0	2 079	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	13 635 048	13 632 969	2 079	0	

Nõuete ja ettemaksete all on kajastatud pangahoiused, mille tähtaeg on pikem kui 3 kuud.

Seisuga 31.12.2014 oli Kodumaja kontserni ettevõtteid kokku paigutanud tähtajalistele hoiustele 6 556 615 eurot (2013.a.: 10 812 238 eurot), mis on deponeeritud pangale kontserni ettevõtete KM Element OÜ ja Kodumajatehase AS poolt Norra klientidele antud akreditiivide alusel laekunud ettemaksude tagatiseks. Kõnealuse akreditiivide aegumistähtaeg jääb vahemikku 10.04.2015 kuni 08.10.2015 ja hoiuse intress on 0,31% kuni 0,41% aastas (2013.a.: 0,38% kuni 0,44% aastas).

Lisa 8 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014		31.12.2013	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	420	0	76 858
Käibemaks	2 073	417 247	51 235	93 077
Üksikisiku tulumaks	0	304 797	0	213 781
Erisoodustuse tulumaks	0	1 819	0	1 669
Sotsiaalmaks	0	491 426	0	391 976
Kohustuslik kogumispension	0	29 076	0	21 705
Töötuskindlustusmaksed	0	40 254	0	35 171
Ettemaksukonto jääk	521 586		621 502	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	523 659	1 285 039	672 737	834 237

Maksude ettemaksed ja võlgnevused riikide lõikes on alljärgnevad:

1. Maksude ettemaksed:

- Eestis 31.12.2014: 521 586 eurot (31.12.2013: 621 502 eurot)
- Taanis 31.12.2014: 140 eurot (31.12.2013: 2 383 eurot)
- Soomes 31.12.2014: 731 eurot (31.12.2013: 525 eurot)
- Rootsis 31.12.2014: 1 202 eurot (31.12.2013: 48 327 eurot)

2. Maksuvõlad:

- Eestis 31.12.2014: 955 884 eurot (31.12.2013: 614 749 eurot)
- Norras 31.12.2014: 328 735 eurot (31.12.2013: 212 993 eurot)
- Rootsis 31.12.2014: 420 eurot (31.12.2013: 6 495 eurot)

Lisa 9 Varud

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Tooraine ja materjal	2 444 377	2 462 724	
Ettemaksed varude eest	40 659	57 504	
Krundid, korterid	674 680	62 256	
Kokku varud	3 159 716	2 582 484	
	2014	2013	Lisa nr
Varude allahindlus ja mahakandmine	29 185	56 185	19

Varasematel perioodidel teostatud varude allahindlusi käesoleval ega ka eelmisel aastal tühistatud ei ole.

Varudena on kajastatud ka krundid, millel bilansipäeva seisuga toimub arendustegevus. 2014. aastal klassifitseeriti kinnisvarainvesteeringute alt varudesse kinnistuid soetusmaksumuses 198 843 eurot (2013.a.: 47 430 eurot).

Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Maa	Kokku
31.12.2012		
Soetusmaksumus	647 548	647 548
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	647 548	647 548
Ostud ja parendused	72 076	72 076
Umberklassifitseerimised	-47 430	-47 430
31.12.2013		
Soetusmaksumus	672 194	672 194
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	672 194	672 194
Ostud ja parendused	209 823	209 823
Umberklassifitseerimised	-198 843	-198 843
31.12.2014		
Soetusmaksumus	683 174	683 174
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	683 174	683 174

2014. aastal teostati olemasolevate kruntide vääristamisi kogusummas 209 823 eurot (2013.a.: 72 076 eurot) ja klassifitseeriti varudeks kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumusega 198 843 eurot (2013.a.: 47 430 eurot).

Seisuga 31.12.2014 kinnisvarainvesteeringutes olev summa kajastab Ülenurme vallas asuvaid kinnisvarainvesteeringuid kokku maksumusega 424 670 eurot (31.12.2013: 414 301 eurot), Luunja vallas asuvat 82 373 euro (31.12.2013: 81 999 euro) suuruse soetusmaksumusega investeeringut ning Elvas asuvat investeeringut summas 176 131 eurot (31.12.2013: 175 894 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	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
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
Ostud ja parendused	0	32 545	110 270	16 477	51 328	178 075	4 690	14 201	14 201	229 511
Amortisatsioonikulu	0	-633 380	-83 787	-13 513	-122 685	-219 985	-16 052	0		-869 417
Muud muutused	0	-38 317	-76 224	0	-1 814	-78 038	0	0		-116 355
31.12.2013										
Soetusmaksumus	1 104 158	14 990 706	1 099 763	111 178	1 780 200	2 991 141	163 497	14 201	14 201	19 263 703
Akumuleeritud kulum	0	-4 948 923	-535 351	-84 196	-1 213 409	-1 832 956	-130 103	0		-6 911 982
Jääkmaksumus	1 104 158	10 041 783	564 412	26 982	566 791	1 158 185	33 394	14 201	14 201	12 351 721
Ostud ja parendused	0	54 183	55 410	8 983	38 475	102 868	1 999	0	0	159 050
Amortisatsioonikulu	0	-635 542	-84 418	-14 714	-129 357	-228 489	-16 816	0	0	-880 847
Ümberklassifitseerimised	0	4 284	0	3 802	2 835	6 637	3 280	-14 201	-14 201	0
31.12.2014										
Soetusmaksumus	1 104 158	15 049 173	1 141 765	114 702	1 815 843	3 072 310	162 577	0	0	19 388 218
Akumuleeritud kulum	0	-5 584 465	-606 361	-89 649	-1 337 099	-2 033 109	-140 720	0	0	-7 758 294
Jääkmaksumus	1 104 158	9 464 708	535 404	25 053	478 744	1 039 201	21 857	0	0	11 629 924

Müüdnud materiaalne põhivara müügihinnas

	2014	2013
Masinad ja seadmed	4 917	3 875
Transpordivahendid	4 917	3 875
Kokku	4 917	3 875

Lisa 12 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Arvutitarkvara	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2012			
Soetusmaksumus	210 518	0	210 518
Akumuleeritud kulum	-154 054	0	-154 054
Jääkmaksumus	56 464	0	56 464
Ostud ja parendused	54 924	39 700	94 624
Amortisatsioonikulu	-46 613	0	-46 613
Mahakandmised	-282	0	-282
31.12.2013			
Soetusmaksumus	262 607	39 700	302 307
Akumuleeritud kulum	-198 114	0	-198 114
Jääkmaksumus	64 493	39 700	104 193
Ostud ja parendused	58 175	0	58 175
Amortisatsioonikulu	-30 540		-30 540
Ümberklassifitseerimised	39 700	-39 700	0
31.12.2014			
Soetusmaksumus	360 482	0	360 482
Akumuleeritud kulum	-228 654	0	-228 654
Jääkmaksumus	131 828	0	131 828

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	2 292 763	2 292 763	0	0	
Võlad töövõtjatele	1 098 686	1 076 696	21 990	0	14
Maksuvõlad	1 285 039	1 285 039	0	0	8
Muud võlad	1 839	1 839	0	0	
Aruandvad isikud	17 810	17 810	0	0	
Tellijatele võlgnetavad summad	6 868 776	6 868 776	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	11 564 913	11 542 923	21 990	0	

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	2 499 507	2 499 507	0	0	
Võlad töövõtjatele	832 379	821 754	10 625	0	14
Maksuvõlad	834 237	834 237	0	0	8
Aruandvad isikud	25 790	25 790	0	0	
Tellijatele võlgnetavad summad	7 832 872	7 832 872	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	12 024 785	12 014 160	10 625	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:

	31.12.2014	31.12.2013
Arvestatud tulud pikaajalistelt ehituslepingutelt	51 770 309 eurot	51 887 501 eurot
Esitatud arved	- 43 975 238 eurot	- 44 072 703 eurot
Laekunud ettemaksud	- 13 100 897 eurot	- 14 048 176 eurot
Kokku	- 5 305 826 eurot	- 6 233 378 eurot
sh arvestuslik nõue tellijatele aasta lõpus	1 562 950 eurot	1 599 494 eurot (Lisa nr 7)
tellijatele võlgnetavad summad	6 868 776 eurot	7 832 872 eurot

Lisa 14 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Töötasude kohustus	513 419	346 904	
Puhkusetasude kohustus	585 267	485 475	
Kokku võlad töövõtjatele	1 098 686	832 379	13

Seisuga 31.12.2014 jaguneb puhkusetasude kohustus lühiajaliseks kohustuseks 563 277 eurot ja pikaajaliseks kohustuseks 21 990 eurot (31.12.2013 vastavalt 474 850 eurot ja 10 625 eurot).

Lisa 15 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2012	Moodustamine/ korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2013
Eraldis garantiitöödeks	2 408 212	1 738 572	-426 797	3 719 987
Eraldis lõppenud projektide tegemata tööde katteks	187 356	707 435	-676 727	218 064
Muud eraldised	738 901	2 005 253	-1 334 157	1 409 997
Kokku eraldised	3 334 469	4 451 260	-2 437 681	5 348 048
Lühiajalised	1 617 110	3 350 788	-2 437 681	2 530 217
Pikaajalised	1 717 359	1 100 472	0	2 817 831
	31.12.2013	Moodustamine/ korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2014
Eraldis garantiitöödeks	3 719 987	2 028 099	-1 078 459	4 669 627
Eraldis lõppenud projektide tegemata tööde katteks	218 064	644 842	-719 103	143 803
Muud eraldised	1 409 997	1 424 927	-1 479 872	1 355 052
Kokku eraldised	5 348 048	4 097 868	-3 277 434	6 168 482
Lühiajalised	2 530 217	3 535 334	-3 277 434	2 788 117
Pikaajalised	2 817 831	562 534	0	3 380 365

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

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

Lisa 16 Tingimuslikud kohustused ja varad (eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	13 817 424	10 724 608
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	3 368 145	2 772 126
Kokku tingimuslikud kohustused	17 185 569	13 496 734
Tingimuslikud varad		
Norras tasutud ettevõtte tulumaks, mida on võimalik dividendide väljakuulutamisel Eestis tasaarveldada	86 211	78 720
Kokku tingimuslikud varad	86 211	78 720

31.12.2014 seisuga on sõlmitud Swedbank AS-iga 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 kinnistud Betooni 2, Tartu (reg. osa nr. 1917503) ja Ravila 61, Tartu (reg. osa nr. 4471803).

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

	31.12.2014	31.12.2013
Maa	1 104 158 eurot	1 104 158 eurot
Ehitised	9 464 572 eurot	10 040 971 eurot
Kokku	10 568 730 eurot	11 145 129 eurot

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

Kontserni ettevõtetele on seisuga 31.12.2014 Swedbank AS poolt klientide kasuks välja antud hüpoteegi tagatisel ettemakseid tagavaid garantiisid summas 17 916 838 eurot (sh hüpoteegi ja kommertspandi tagatisel 7 080 309 eurot, pangadeposiitide tagatisel 10 836 529 eurot) ja ehitusjärgsete tööde teostusgarantiisid summas 4 060 470 eurot.

Lisa 17 Aktsiakapital (eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Aktsiakapital	562 423	562 423
Aktsiate arv (tk)	5 624 230	5 624 230
Aktsiate nimiväärtus	0.10	0.10

Lisa 18 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	588 489	57 177
Taani	0	195 701
Rootsi	1 055 600	4 231 509
Soome	0	47
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 644 089	4 484 434
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike		
Norra	50 575 040	47 476 756
Venemaa	0	258 714
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku	50 575 040	47 735 470
Kokku müügitulu	52 219 129	52 219 904
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Müügitulu ehitustegevusest	51 770 309	51 890 432
Materjalide müük	51 469	32 165
Kinnistute müük	0	16 644
Korterite, mitteiluruumide müük	360 371	0
Muude teenuste müük	36 980	280 663
Kokku müügitulu	52 219 129	52 219 904

Lisa 19 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Tooraine ja materjal	20 842 028	20 965 377	
Varude allahindlus ja mahakandmine	29 185	56 185	9
Energia	284 522	319 092	
Alltöövõtutööd	4 089 629	6 808 637	
Maarent	0	46 934	
Lähetuskulud	1 312 876	1 598 615	
Kulud eraldiste moodustamiseks	2 028 099	1 738 572	
Tööjõukulud	10 221 291	9 672 265	22
Amortisatsioonikulu	842 599	829 911	11,12
Muud	889 835	798 183	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	40 540 064	42 833 771	

Lisa 20 Turustuskulud

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Lähetuskulud	51 748	43 913	
Tööjõukulud	770 455	712 228	22
Amortisatsioonikulu	7 176	4 418	11,12
Muud	113 329	99 934	
Kokku turustuskulud	942 708	860 493	

Lisa 21 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	121 584	109 676	
Lähetuskulud	7 548	7 181	
Tööjõukulud	1 150 772	1 370 380	22
Amortisatsioonikulu	61 612	81 701	11,12
Muud	192 068	198 065	
Kokku üldhalduskulud	1 533 584	1 767 003	

Lisa 22 Tööjõukulud

(eurodes)

	2014	2013
Palgakulu	8 209 615	7 393 672
Sotsiaalmaksud	2 821 273	2 513 422
Puhkusereservi kulu	1 047 318	1 090 180
Töövõimetushüvitised	41 757	43 607
Eraldiste moodustamise kulud	22 555	597 508
Venemaa tööjõukulud (Metsabaas AS kuni 31.08.2013)	0	116 484
Kokku tööjõukulud	12 142 518	11 754 873
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	463	463

Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale kajastab kontserni Eestis asuvate ettevõtete töötajate arvu.
Töötajate keskmine arv Venemaal 2013. aastal oli 32.

Lisa 23 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2014		2013	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	4 443 142	1 181 088	3 554 513	944 871
Muud väljamaksed omakapitalist	-233 695	-65 943	274 493	76 858
Kokku	4 209 447	1 115 145	3 829 006	1 021 729

Väljakuulutatud dividendid

2014. aastal maksti Kodumaja AS aktsionäridele välja netodividende kokku summas 4 443 142 eurot (2013.a.: 3 554 513 eurot).

Sellega kaasnes tulumaks 1 181 088 eurot (2013.a. 944 871 eurot).

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

- Residentprojektide maksustatav kasum Norras

2014.aastal on Kodumaja kontserni ettevõtted arvestanud Norra residentprojektidelt 2012.a. teenitud tuludelt 267 359 NOK-lt lisaks tulumaksu summas 9 051 eurot projektide osas, mis deklaratsiooni esitamise ajal olid hinnatud mitteresidentseteks.

Aruandeaastal tasaarveldati 2013.a. arvestatud Norra tulumaks summas 76 858 eurot eelnevatel aastatel residentprojektidelt teenitud kahjumiga, mistõttu aruandeaastal vähendati sama summa ulatuses tulumaksukulu.

2013.aastal arvestati Kodumaja kontserni ettevõtted Norra residentprojektidelt 2 329 376 NOK-lt tulumaks summas 76 858 eurot.

Ettevõtte tulumaksumäär Norras on alates 2014.a. 27% ja kuni 2013.a. 28%.

- Residentprojektide maksustatav kasum Rootsis

Rootsi tulumaksu on arvestatud sealse residentprojektide 2014.a. tuludelt 77 948 SEK-lt summas 1 864 EUR (17 149 SEK).

Ettevõtte tulumaksumäär Rootsis on 22%.

Lisa 24 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

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

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2014	2013
Arvestatud tasu	733 875	724 018

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 on välja toodud butotöötasud, mis ei sisalda puhkustasude väljamakseid ega kulusid palgamaksudele ja puhkusereservi moodustamisele.

Lisa 25. Investeeringud tütarettevõtetesse

(eurodes)

	Omandatud osaluse soetus- maksumus	Korrigeeritud ostumeetodi mõju	Osaluse soetusmak- sumuse allahindlus	Osaluse protsent 31.12.14	Osaluse bilansiline väärtus 31.12.14	Omakapitali bilansiline väärtus 31.12.14
Emaettevõtte osalused:						
Kodumajatehase AS (Eesti)	33 297 970	-19 568 621	-6 912 220	100%	6 817 129	6 817 129
KM Element OÜ (Eesti)	2 556	0	0	100%	2 556	6 599 542
Kodumaja Kinnisvaraarenduse OÜ (Eesti)	1 068 273	-117 070	-578 455	100%	372 748	372 748
Kodumaja Projekteerimise OÜ (Eesti)	2 105	0	0	100%	2 105	712 018
Kevestom OÜ (Eesti)	2 781	0	0	100%	2 781	2 297
KM Sverige AB (Rootsi)	1 142 893	0	-1 131 240	100%	11 653	35 634
Kokku emaettevõtte osalused	35 516 578	-19 685 691	-8 621 915		7 208 972	14 539 368

Kontserni emaettevõtte Kodumaja AS-il on 2014.a. finantstulud tütarettevõtjate aktsiatelt dividendituluna Kodumajatehase AS-ist 4 443 142 eurot ja KM Sverige AB-lt 5 400 000 Rootsi krooni.

	Omandatud osaluse soetus- maksumus	Korrigeeritud ostumeetodi mõju	Osaluse soetusmak- sumuse allahindlus	Osaluse protsent 31.12.13	Osaluse bilansiline väärtus 31.12.13	Omakapitali bilansiline väärtus 31.12.13
Emaettevõtte osalused:						
Kodumajatehase AS (Eesti)	33 297 970	-19 568 621	-2 682 725	100%	11 046 624	11 046 624
KM Element OÜ (Eesti)	2 556	0	0	100%	2 556	3 859 928
Kodumaja Kinnisvaraarenduse OÜ (Eesti)	1 068 273	-117 070	-553 446	100%	397 757	397 757
Kodumaja Projekteerimise OÜ (Eesti)	2 105	0	0	100%	2 105	451 188
Kevestom OÜ (Eesti)	2 781	0	0	100%	2 781	2 355
KM Sverige AB (Rootsi)	1 142 893	0	-1 131 240	100%	11 653	684 368
Kokku emaettevõtte osalused	35 516 578	-19 685 691	-4 367 411		11 463 476	16 442 220

Kontserni emaettevõttel Kodumaja AS-il oli 2013.a. finantstulud ja –kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ning osadelt kokku 810 939 eurot, mis tulenes tütarettevõtte Kodumajatehase AS poolt emaettevõttele väljamakstud dividendidest (3 554 513 eurot), Kodumajatehase AS tehtud investeeringu allahindlusest (- 2 682 725 eurot) ja tütarettevõttesse Kodumaja Kinnisvaraarenduse OÜ tehtud investeeringu allahindlusest (-60 849 eurot). (Vt Lisa 3).

KM Sverige AB investeering Venemaal asuvasse ettevõttesse AS-i Metsabaas müüdi 2013.a. septembri alguses 842 734 euro (37 000 000 rubla) eest. Aktsiate müügitehinguga kaasnesid kulud 125 269 eurot (5 500 000 rubla)

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.03.2015

Kodumaja AS (registrikood: 11386770) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TEA NÄRAP	Juhatuse liige	27.03.2015
LEMBIT LUMP	Juhatuse esimees	27.03.2015
ANDRUS LEPIK	Juhatuse liige	27.03.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kodumaja AS aktsionäridele:

Oleme auditeerinud lehekülgedel 9 kuni 35 esitatud Kodumaja AS konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis koosneb bilansist seisuga 31. detsember 2014, 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 emaettevõtte 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 (Eesti). Need standardid nõuavad, et me järgime eetikanõudeid ning planeerime ja viime auditi läbi saamaks põhjendatud kindlust asjaolule, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu.

Audit hõlmab protseduuride läbiviimist eesmärgiga saada tõendusmaterjali raamatupidamise aastaaruandes esitatud 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 Kodumaja AS finantsseisundit seisuga 31. detsember 2014, aruandeaasta majandustulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

27. märts 2015

Kersti Ruut

Vandeaudiitor nr 604

Veiko Hintsov

Vandeaudiitor nr 328

Tegevusluba nr 27

Audiitorite digitaalallkirjad

Kodumaja AS (registrikood: 11386770) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VEIKO HINTSOV	Vandeaudiitor	27.03.2015
KERSTI RUUT	Vandeaudiitor	27.03.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 053 592
Aruandeaasta kasum (kahjum)	8 131 977
Kokku	17 185 569
Jaotamine	
Dividendideks	5 399 261
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	11 786 308
Kokku	17 185 569

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 053 592
Aruandeaasta kasum (kahjum)	8 131 977
Kokku	17 185 569
Jaotamine	
Dividendideks	5 399 261
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	11 786 308
Kokku	17 185 569

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	29195265	100.00%	Jah

Sidevahendid

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