

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Kodumaja AS

registrikood: 11386770

tänava/talu nimi, Ravila tn 61
maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 51014

telefon: +372 7385999

faks: +372 7385990

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 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	19
Lisa 3 Raha	20
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	21
Lisa 5 Varud	22
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	22
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	23
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	24
Lisa 9 Immateriaalsed põhivarad	25
Lisa 10 Kapitalirent	25
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	27
Lisa 12 Võlad töövõtjatele	27
Lisa 13 Eraldised	28
Lisa 14 Tingimuslikud kohustised ja varad	29
Lisa 15 Aktsiakapital	29
Lisa 16 Müügitulu	30
Lisa 17 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	30
Lisa 18 Turustuskulud	30
Lisa 19 Üldhalduskulud	31
Lisa 20 Tööjõukulud	31
Lisa 21 Tulumaks	31
Lisa 22 Seotud osapooled	32
Lisa 23 Konsolideerimata bilanss	33
Lisa 24 Konsolideerimata kasumiaruanne	34
Lisa 25 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	35
Lisa 26 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	36
Aruande allkirjad	37
Vandeauditiitori aruanne	38

TEGEVUSARUANNE

1. Sissejuhatus

Kodumaja AS on eraettevõtte, mis tegutseb **Kodumaja kontserni juhtiva valdusettevõttena** alates 2007. aastast. Kodumaja AS omab Kodumaja kontserni kuuluvate ettevõtete osasid ja aktsiaid ning teostab kontserni ettevõtete strateegilist üldjuhtimist. See hõlmab kontserni ettevõtete visioonide, eesmärkide ja arenguplaanide kooskõlastamist ning järelevalve teostamist nendest kinnipidamise üle.

Samuti pakub Kodumaja AS teenuseid kontserni ettevõtetele valdkondades, mida ei ole otstarbekas välja arendada iga ettevõtte juures eraldi.

Kodumaja kontserni kuuluvad: Kodumaja AS (valdusettevõtte) ning tema tütarettevõtted:

- KM Element OÜ (100%) (majatehas ehk ehitamine oma tehases toodetud elementidest),
- Kodumajatehase AS (100%) (majatehas ehk ehitamine oma tehases toodetud elementidest),
- Kodumaja Projekteerimise OÜ (100%) (konstruktiivne ja eriosade projekteerimine, ehitusalane nõustamine),
- Kodumaja Kinnisvaraarenduse OÜ (100%) (kinnisvaraarendus, turundus ja müük, ehituse peatöövõtt, projektide juhtimine),
- Kevestom OÜ (80%) (kinnisvaraarendus, turundus ja müük, ehituse peatöövõtt, projektide juhtimine),
- KM Nederland B.V (100%) (turundus ja müük, ehituse peatöövõtt, projektide juhtimine),
- Zorgwonen B.V (6,83%) (ehitamine tehases toodetud elementidest - eluruumid hooldust vajavatele vanuritele),
- KM Sverige AB (100%).

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

2. Kodumaja kontserni olulised näitajad

2.1. Müügitulu ja kasum

Kodumaja AS konsolideeritud müügitulu ja kasumi tulemused ning **suhtarvud**¹ (sh. aasta 2017) on olnud alljärgnevad:

Tabel 1: Müügitulu

Aasta	Eesmärk (MEUR)	Tegelik (MEUR)	Täitmine
2013	52,000	52,220	100,4 %
2014	56,000	52,219	93,2 %
2015	61,000	56,445	92,5 %

¹ Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

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

2016	70,000	65,658	93,8 %
2017	68,000	62,271	91,6 %

Tabel 2: Kasum enne makse

Aasta	Eesmärk (MEUR)	Tegelik (MEUR)	Täitmine	Käibe tulusus (%)
2013	5,720	7,563	132,2 %	14,5 %
2014	6,720	9,247	137,6 %	17,7 %
2015	8,540	6,614	77,5 %	11,7 %
2016	8,400	7,825	93,2 %	11,9 %
2017	7,208	5,167	71,7 %	8,3 %

2.2. Muud olulised näitajad

Näitaja ²	2013	2014	2015	2016	2017
Müügitulu (MEUR)	52,220	52,219	56,445	65,658	62,271
Müügitulu muutus	28,4%	0,0%	8,1%	16,3%	-5,2%
Brutokasumi määr	18,0%	22,4%	16,3%	17,0%	12,8%
Koondkasum (MEUR)	6,652	8,094	5,468	7,595	4,983
<i>sh. emattevõtte aktsionäride osa</i>	<i>6,651</i>	<i>8,094</i>	<i>5,468</i>	<i>7,595</i>	<i>4,985</i>
Koondkasumi kasv	28,1%	21,7%	-32,4%	38,9%	-34,4%
Puhasrentaablus	12,7%	15,5%	9,7%	11,6%	8,0%
Käibevarad (MEUR)	27,805	32,496	35,561	38,226	32,547
Lühiajalised kohustused (MEUR)	14,548	14,331	19,193	19,813	17,314
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,77	2,09	2,03	1,89	1,89
Puhas käibekapital (MEUR)	10,887	15,710	17,266	17,390	16,642
Varade tulukus (ROA)	17,3%	18,9%	11,6%	14,9%	9,6%
Omakapitali tulukus (ROE)	30,1%	32,0%	20,1%	26,5%	16,4%
Koondkasum aktsia kohta (EPS) (EUR)	1,183	1,439	0,055 ³	0,076	0,050

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
- Koondkasum aktsia kohta (EPS) = koondkasum / aktsiate arv (lähtudes emattevõtte aktsionäride osast kontserni koondkasumis)

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

Arvestades:

- turgudel valitsevat olukorda,
- 2017 aastal läbiviidud muudatusi ning
- Kodumaja ettevõtete 2017. aasta majandustulemusi mõjutanud olulisi sündmusi ja arenguid, mida on põhjalikumalt käsitletud järgnevates peatükkides,

hindab Kodumaja AS juhatas aastat 2017 pigem õnnestunute hulka kuuluvaks.

Kodumaja AS ja tema tütarettevõtete üldine areng on vastavalt aktsionäridega kooskõlastatud Kodumaja visioonile jätkunud ka 2017. aastal.

Kodumaja AS tütarettevõtete majandustulemustega saab tutvuda nende ettevõtete 2017. aasta majandusaasta aruannetest.

3. Olulised sündmused ja arengud

Kodumaja kontserni 2017. aasta tulemusi on mõjutanud mitmed sündmused ja arengud, mis omavad mõju ka Kodumaja ettevõtete toimetulekule aastal 2018 ning edaspidi.

3.1. Eesmärgist väiksem müügitulu ja kasum ning arengud turgudel

Kodumaja ettevõtete 2017. aasta müügitulu ja kasum jäid mõnevõrra väiksemaks eesmärgistatust. Kui müügituluga võib arvestades asjaolusid siiski rahule jääda, siis kasumiootus oli kõrgem.

Paremate tulemuste saavutamist takistasid:

- turgudel valitsevast olukorrast tingitult (ehituslubade kättesaamine, eluruumide müügiedu) projektide käivitamise viibimine, mis omakorda tingis lühikesi projektide ettevalmistusperioode,
- tugev hinnasurve, mis vähendas projektide kasumlikkust,
- värinad Norra ja Rootsi elamuehitusturul ja tarbijate ootus hinnakorrektsioonidele, mis pikendas projektide müügiperioode ja sundis kliente projektide müügi algust määramata ajaks edasi lükkama,
- Norra valuuta (NOK) volatiilsus euro (EUR) suhtes ja Rootsi valuuta (SEK) jätkuv nõrkus euro (EUR) suhtes, mis on suurendanud klientide motivatsiooni eelistada kohalikke ehitusettevõtteid välismaistele,
- piisavad ehitusvõimsused Norra ja Rootsi turul, mis on jätkuvalt teravdanud konkurentsi.



- EUR/NOK 1 aasta keskmine 1 EUR = 9,36 NOK,
- EUR/NOK 1 kvartal 2017 keskmine 1 EUR = 8,99 NOK,
- EUR/NOK 4 kvartal 2017 keskmine 1 EUR = 9,71 NOK, st. NOK versus EUR 8 % nõrgem kui 1. kvartal 2017.
- EUR/SEK 5 aasta keskmine 1 EUR = 9,26 SEK,
- EUR/SEK 1 aasta keskmine 1 EUR = 9,65 SEK, st. SEK versus EUR 2017 aastal 4 % nõrgem kui viimase 5 aasta keskmine.

Aastal 2017 oli Kodumaja ettevõtete domineerivaks turuks Norra (79,1%), kuid varasemast oluliselt suurem osakaal kuulus Rootsi turule (19,5%). Sarnaseid muutusi prognoosisime ka eelmise majandusaasta tegevusaruandes, seega on tegemist oodatud arengutega.

Viimastel kuudel on taas olnud märgata NOK ja SEK nõrgenemist EUR suhtes. Seetõttu, et Norra ja Rootsi kliendid leiaks (taas) üles motivatsiooni eelistada välismaiseid ehitajaid kohalikele, tuleb jätkuvalt näha tõsist vaeva projektide otsekulude ja müügihinna tasemega.

Samas peab arvestama ka, et uute projektidega Kodumaja poole pöördumine võtab aega ning uute ehitusprojektide käivitamine on tervikuna pikaajaline protsess.

3.2. Muud olulised sündmused

- 1) Potentsiaalsete tellimuste portfelli maht on 2017.a. jooksul kasvanud. Enamuse portfelist moodustavad Norra ja Rootsi turu projektid. Elavnemist on Kodumaja jaoks täheldada siiski ka Soome ja Eesti turul, mis on oodatud arengutrend.
- 2) Tulenevalt Kodumaja arenguplaanidest ning vajadusest tugevdada Kodumaja positsioone ja konkurentsivõimet turgudel, viisime läbi mitmeid töö- ja juhtimiskorralduse alaseid muudatusi. Usume, et näeme sellest tulenevaid positiivseid arenguid juba 2018. aastal.
- 3) Kodumaja on defineerinud olulise tulevikuprioriteedina pühenduda senisest põhjalikumalt hooldust vajavatele vanurite eluruumidega seonduvale tootearendusele ja selliste eluruumide ehitamisele, mis on Euroopas selgelt eristuv, erakordselt suure potentsiaaliga ja kasvav turg. Selline prioriteet kehtib jätkuvalt.
- 4) Viimaste aastate jooksul on jätkuvalt tunda olulist survet tööjõukulude kasvule ja see surve jätkub ilmselt ka aastal 2018. Seega on töö- ja juhtimiskorralduse efektiivsuse, personali oskuste, kogemuste ja motivatsiooni, materjalide kasutamise, tootearenduse ning töö ja toodangu kvaliteedi parendamine jätkuvalt kriitilise tähtsusega Kodumaja ettevõtete konkurentsivõime ja kasumlikkuse tagamisel.
- 5) Aastal 2017 võitis Kodumaja rahvusvahelise puitmajavõistlusel “Aasta Tehasemaja 2017” parima ühiskondliku hoone preemia.
Vt. <http://www.kodumaja.ee/et/Uudised/433/kodumaja-palvis-aasta-tehasemaja-2017-konkursil-parima-uhiskondliku-hoone-preemia/>.
- 6) Aastal 2017 pälvis Kodumaja Tartu Linnavalitsuse korraldatud konkursil „Parim ettevõtja 2017“ suurima ekspordi kasvataja tiitli. Vt. <http://www.kodumaja.ee/et/Uudised/448/kodumaja-%E2%80%93-suurim-ekspordi-kasvataja-tartus/>.

4. Kokkuvõte

Kodumaja ettevõtete 2017. aasta konsolideeritud majandustulemustest annab detailsema ülevaate Kodumaja AS 2017.a. majandusaasta aruanne tervikuna. Kommentaarid Kodumaja ettevõtete majandusnäitajatele ja planeeritavatest trendidest ning Kodumaja ettevõtete edasisest arengust annab aktsionäridele Kodumaja AS juhatus aktsionäride korralisel üldkoosolekul.

Aktsionäride korralisel üldkoosolekul tutvustatakse aktsionäridele ka 2018. aasta eesmäärke ning kommenteeritakse Kodumaja ettevõtete planeeritavat arengut eelseisvatel aastatel, mis on ka defineeritud dokumendiga Kodumaja visioon (2018 - 2027).

Hoidmaks Kodumaja ettevõtete jätkuvat positiivset arengutrendi, on oluline **Kodumaja kontserni juhtkonna** ja **aktsionäride kokkulepe Kodumaja ettevõtete** pikaajalise arengu seisukohast lähtudes. Kodumaja kontserni juhtkonna 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 suundumused strateegilistel turgudel lubavad pidada Kodumaja visiooniga kavandatud arengut ja püstitatud eesmärkide saavutamist pingelisteks, kuid realistlikeks.

Andrus Leppik

Kodumaja AS
juhatuse liige

13. märtsil 2018. aastal

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	18 221 291	22 036 199	3
Nõuded ja ettemaksed	11 257 654	12 039 204	4
Varud	3 067 898	4 150 479	5
Kokku käibevarad	32 546 843	38 225 882	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	0	1 136	
Kinnisvarainvesteeringud	4 274 091	444 168	7
Materiaalsed põhivarad	12 956 828	12 811 163	8
Immateriaalsed põhivarad	1 135 126	1 325 586	9
Kokku põhivarad	18 366 045	14 582 053	
Kokku varad	50 912 888	52 807 935	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	97 891	11 769	
Võlad ja ettemaksed	14 411 811	16 655 919	11
Eraldised	2 804 723	3 145 069	13
Kokku lühiajalised kohustised	17 314 425	19 812 757	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	488 481	71 138	
Võlad ja ettemaksed	43 066	51 046	11
Eraldised	2 530 762	2 787 415	13
Kokku pikaajalised kohustised	3 062 309	2 909 599	
Kokku kohustised	20 376 734	22 722 356	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	9 998 295	9 998 295	15
Kohustuslik reservkapital	999 830	999 830	
Realiseerimata kursivahed	-50 918	-42 884	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	14 307 433	11 517 575	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 993 316	7 612 763	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	30 247 956	30 085 579	
Vähemusosalus	288 198	0	
Kokku omakapital	30 536 154	30 085 579	
Kokku kohustised ja omakapital	50 912 888	52 807 935	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	62 270 882	65 657 973	16
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-54 270 829	-54 511 617	17
Brutokasum (-kahjum)	8 000 053	11 146 356	
Turustuskulud	-858 153	-1 092 807	18
Üldhalduskulud	-1 916 520	-2 000 173	19
Muud äritulud	244 404	18 141	
Muud ärikulud	-286 058	-211 698	
Äri kasum (kahjum)	5 183 726	7 859 819	
Intressikulud	-14 701	-1 384	
Muud finantstulud ja -kulud	-2 069	-33 187	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	5 166 956	7 825 248	
Tulumaks	-176 242	-212 485	21
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 990 714	7 612 763	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	4 993 316	7 612 763	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	-2 602	0	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	5 183 726	7 859 819	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	1 107 412	1 061 143	8,9
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-7 583	-15 127	
Muud korrigeerimised	290 000	3 213	
Kokku korrigeerimised	1 389 829	1 049 229	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-2 253 003	-715 018	
Varude muutus	1 082 581	-781 824	5
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-2 773 872	141 652	
Makstud intressid	-12 256	-1 384	
Makstud ettevõtte tulumaks	-176 242	-212 485	21
Muud rahavood äritegevusest	3 033 800	1 989 811	
Kokku rahavood äritegevusest	5 474 563	9 329 800	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-549 626	-1 674 172	
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivarade müügist	7 583	15 753	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-3 829 923	-7 904	7
Laekunud tütarettevõtjate müügist	800	0	
Laekunud intressid	3 183	3 764	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-4 367 983	-1 662 559	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-94 085	-12 779	
Makstud dividendid	-4 822 906	-4 786 658	21
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-4 916 991	-4 799 437	
Kokku rahavood	-3 810 411	2 867 804	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	22 036 199	19 141 853	3
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-3 810 411	2 867 804	
Valuutakursside muutuste mõju	-4 497	26 542	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	18 221 291	22 036 199	3

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 990 714	7 612 763
Muu koondkasum (-kahjum):		
Realiseerimata kursivahed	-8 034	-18 040
Kokku muu koondkasum (-kahjum)	-8 034	-18 040
Aruandeaasta koondkasum (-kahjum)	4 982 680	7 594 723
sh emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa koondkasumist (-kahjumist)	4 985 282	7 594 723
sh vähemusosaluse osa koondkasumist (-kahjumist)	-2 602	0

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				Vähemusosalus	
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Realiseerimata kursivahed	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2015	9 998 295	56 242	-24 843	17 247 820	0	27 277 514
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-18 040	7 612 763	0	7 594 723
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-4 786 658	0	-4 786 658
Muud muutused omakapitalis	0	943 588	-1	-943 587	0	0
31.12.2016	9 998 295	999 830	-42 884	19 130 338	0	30 085 579
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-8 034	4 993 316	-2 602	4 982 680
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-4 822 906	0	-4 822 906
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	1	290 800	290 801
31.12.2017	9 998 295	999 830	-50 918	19 300 749	288 198	30 536 154

Täiendav informatsioon

- makstud dividendide kohta - lisa 21;
- aktiivkapitali kohta - lisa 15.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kodumaja AS 2017. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seaduses ning mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid (edaspidi RTJ).

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud RTJ 1-s toodud alusprintsiipidest.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on kasutatud soetusmaksumuse arvestuspõhimõtet, välja arvatud juhtudel, mis on kirjeldatud järgnevates arvestuspõhimõtetes.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Konsolideeritud aruande koostamine

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

2017. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad emaettevõtja - Kodumaja AS ning tema tütarettevõtjate finantsnäitajad. Tütarettevõtjad on:

- Kodumajatehase AS
- Kodumaja Kinnisvaraarenduse OÜ
- KM Element OÜ
- Kevestom OÜ
- Kodumaja Projekteerimise OÜ
- KM Sverige AB (asukohaga Rootsi)
- KM Nederland B.V. (asukohaga Holland)

Kontserni kuuluvate ettevõtjate arvestusvaluutadeks on nende ettevõtjate äritegevuse põhilise majanduskeskkonna valuuta. Emaettevõtja ning Eestis ja Hollandis registreeritud tütarettevõtjate arvestusvaluuta on euro. Rootsis registreeritud tütarettevõtja arvestusvaluutaks on Rootsi kroon.

Konsolideeritud aruanded on koostatud eurodes.

Välismaal asuvate tütarettevõtjate ja muude äriüksuste konsolideerimiseks arvestatakse nende finantsnäitajad arvestusvaluutast ümber eurodesse. Kui välismaise majandusüksuse arvestusvaluuta ei ole euro, siis kasutatakse välisvaluutas koostatud aruannete ümberarvestusel järgmisi valuutakursse:

- kõik varad ja kohustised hinnatakse ümber bilansipäeva Euroopa Keskpanka kursi alusel;
- tulud ja kulud, muud omakapitali muutused ning rahavood hinnatakse ümber aasta kaalutud keskmise kursi alusel.

Aruannete ümberarvestusest tekkinud vahed kajastatakse muu koondkasumi või –kahjumina konsolideeritud koondkasumiaruandes.

Vajadusel on tütarettevõtjate arvestuspõhimõtteid muudetud vastavaks kontserni arvestuspõhimõtetele.

Emaettevõtja aruandes kajastatakse investeringuid tütarettevõtjatesse soetusmaksumuses, mida vajadusel korrigeeritakse allahindlustega.

Finantsvarad

Finantsvara on vara, mis on:

- raha;
- lepinguline õigus saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (näiteks nõuded ostjate vastu);
- lepinguline õigus vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel (näiteks positiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid);
- teise ettevõtja omakapitali instrument (näiteks investering teise ettevõtja aktsiatesse).

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid korrigeeritud soetusmaksumuse või soetusmaksumuse meetodil kajastatud finantsvara või

finantsvarade grupi väärtuse languse osas. Juhul kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni (diskonteerituna antud finantsvara esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga). Soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse alla summani, mida põhjendatud hinnangu kohaselt võiks saada, kui seda finantsvara peaks müüma bilansipäeva seisuga. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääki, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi deposiite bilansipäevast arvates tähtajaga kuni 3 kuud.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

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

Mitterahalisi välisvaluutas fikseeritud varasid ja kohustisi, mida kajastatakse soetusmaksumuse meetodil (nt ettemaksed, soetusmaksumuse meetodil kajastatavad varud, materiaalne ja immateriaalne põhivara), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid kajastatakse jätkuvalt tehingupäeval kehtinud keskpannga valuutakursi alusel.

Finantsinvesteeringud

Lühiajaliste finantsinvesteeringute (tähtajalised deposiidid bilansipäeval hoiustamistähtajaga üle 3 kuu) soetusel tasumiste ja müügil laekumiste rahavood on kajastatud äritegevuse rahavoogude koosseisus real "Muud rahavood äritegevusest".

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

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

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

Tütarettevõtja soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtja varad ja kohustised arvele nende õiglasest väärtusest. Omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglasest väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena.

Alates omandamise kuupäevast kajastatakse omandatud tütarettevõtja varad, kohustised ning tekkinud positiivne firmaväärtus konsolideeritud bilansis ning osalus omandatud tütarettevõtja tuludes ja kuludes kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes.

Negatiivne firmaväärtus kajastatakse koheselt tuluna.

Emaettevõtja eraldiseisvas aruandes kajastatakse investeeringud tütarettevõtjatesse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, millest arvatakse maha väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, tehtud ettemaksed teenuste eest ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh laenuvõltsid, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

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

Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse finantsvara algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, arvestades järgmistel perioodidel intressitulu sisemise intressimäärast meetodil.

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse kontserni tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, sh. valmidusastme meetodil arvestatud nõudeid ostjate vastu (vt ka: Tulu ehituslepingutest).

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

Muude nõuetena kajastatakse muuhulgas kontserni tähtajalisi deposiite (lühiajalisi finantsinvesteeringuid), mis vabanevad akreditiivi lõppemisel hiljem kui 3 kuud peale bilansipäeva.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostu-, tootmis- ning muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevaid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid. Juhul kui varud ostetakse tavapärasest maksetähtajast pikemaajalise järele maksuga, kajastatakse varude soetusmaksumusena ostuhinda tavapärase maksetähtaja puhul. Vahet soetusmaksumuse ja makstava summa vahel kajastatakse intressikuludena soetamise ja maksmise vahelise perioodi jooksul.

Varud kajastatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus on toote hinnanguline müügihind tavapärase äritegevuse käigus, millest on maha arvatud hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügil valmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks.

Varude kuluks kandmisel kasutatakse FIFO meetodit.

Varude (sh korterite ja kruntide) soetusmaksumuse kuludesse kandmisel lähtutakse individuaalmaksumuse meetodist.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud maad, mille kontsern on soetanud väärtuse tõusu eesmärgil ja millega seoses ei ole toimunud arendustegevust.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi (nt notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Maa, mis on arvel kinnisvarainvesteeringuna, soetusmaksumust ei amortiseerita.

Pärast arendustegevuse alustamist klassifitseeritakse kinnisvarainvesteering ümber varudesse. Sellest hetkest alates kajastatakse arendusprojekti raames tehtavad objekti väärtust tõstvad kulutused varude maksumuses.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse kontserni majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1 000 eurot.

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

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

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

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. Kontserni varades on immateriaalse põhivarana arvel soetatud tarkvaralitsentsid, maa kasutusõigus ning positiivne firmaväärtus.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikest elueast. Kasulike eluigade vahemikud materiaalse ja immateriaalse põhivara gruppidele on toodud allpool.

Varade väärtuse langus

Materiaalse ja immateriaalse põhivara bilansilise väärtuse võimalikku langust kontrollitakse juhtudel, kui mingid sündmused või asjaolude muutumine näitavad, et vara kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse.

Kui sellised asjaolud on olemas, viib kontsern läbi vara kaetava väärtuse hindamise.

Igal bilansipäeval hinnatakse varade väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega.

Väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse summas, mille võrra vara bilansiline maksumus ületab selle kaetava väärtuse. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on lahutatud müügil kulutused või vara kasutusväärtus vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Vara väärtuse languse hindamise eesmärgil hinnatakse kaetavat väärtust kas üksiku varaobjekti või väikseima võimaliku varade grupi kohta, mille jaoks on võimalik rahavoogusid eristada (raha genereeriv üksus). Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud (va firmaväärtus, mille allahindlusi ei tühistata). Kui väärtuse testi tulemusena selgub, et vara või varade grupi (raha genereeriva üksuse) kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, tühistatakse varasem allahindlus ja suurendatakse vara bilansilist jääkmaksumust kuni summani, mis oleks kujunenud, arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni. Allahindluse tühistamist

kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes põhivara allahindluse vähendamisenä.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1 000 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

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

Maa on piiramatu kasutuseaga materiaalne põhivara. Maad ei amortiseerita.

Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatuvalt.

Rendid

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

Kontsern kui rentnik

Kapitalirent võetakse arvele vara ja kohustisena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nõudisväärtuses juhul, kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustise jääkväärtuse vähendamiseks.

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

Kapitalirendi tingimusel renditavaid varasid amortiseeritakse lähtudes sama tüüpi varade osas rakendatavatest tavalistest amortiseerimisühimõtetest.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, saadud ettemaksed ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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

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

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

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

Tingimuslikuks ehk potentsiaalseks kohustiseks klassifitseeritakse need kohustised, mille realiseerimise tõenäosus jääb alla 50% või mille suurust ei saa usaldusväärselt hinnata. Tingimuslike kohustiste üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Garantiieraldis

Kontsern annab enda poolt ehitatud hoonetele garantii. Kontserni bilansis on moodustatud eraldis summas, mis on vajalik bilansipäevaks valminud ehitistega seotud garantiikohustise rahuldamiseks. Eraldise hindamisel on lähtutud eelmiste aastate kogemusest ja iga projekti individuaalsest hindamisest.

Kodumaja kontserni ettevõtjad on võtnud endale lepingujärgse kohustise teostada garantiitöid kahe kuni viie aasta jooksul alates ehitise üleandmisest kliendile. Konkreetne garantiiaja pikkus lepitakse kliendiga kokku sõlmivates müügilepingutes. Vastavalt lepingutele ning lähtudes kontserni praktilisest kogemusest moodustatakse ka garantiieraldised. Kontserni bilansis kajastatakse järgmiseks aruandeaastaks planeeritud garantiitööde teostamiseks loodud garantiieraldis lühiajalisena ning ülejäänud aastate garantiitööde kulude eraldis pikaajalisena.

Muud eraldised

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

Kontsern on moodustanud eraldise kohtuotsuset tulenevate võimalike kahjude katteks.

Kontsern on moodustanud eraldise muude käimasolevate vaidluste katteks.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi.

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

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

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 ehituslepingutest

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

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

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

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

Kui bilansipäeval ületab tellijale esitatud vahearvete summa projektile tehtud kulutused ja sellele vastava tuluosa, kajastatakse vahe bilansis lühiajalise kohustise real "Võlad ja ettemaksed". Kui tellijale esitatud vahearvete summa on väiksem, kui on projektile tehtud kulutused ja sellele vastav tuluosa, kajastatakse vahe bilansis real "Nõuded ja ettemaksed".

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtjate aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummal. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta.

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

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

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

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

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

Nende projektide ja jätkuprojektide osas, mille kestus kokku sihtriigis ületab 183 kalendripäeva, on Kodumajatehase AS ja KM Element OÜ residendid, st neil on seal registreeritud püsivad tegevuskohad. Seetõttu eksisteerib ettevõtte tulumaksukohustis ülalnimetatud välisriikides. Ettevõtte tulumaksumäär 2017. aastal oli Norras 24%, Rootsis 22%, Soomes 20% (2016. aastal oli ettevõtte tulumaksumäär Norras 25%).

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

Sotsiaalmaksu välisriigis kontserni ettevõtjad KM Element OÜ ja Kodumajatehase AS ei tasu juhul, kui on taotletud lähetatud töötajatele sotsiaalmaksuvabastuse tõend A1 Eesti Sotsiaalkindlustusametist. Selle tõendi olemasolu korral arvestatakse ja tasutakse kogu sotsiaalmaks töötajate tasudelt Eestis. Kui A1 ei taotleta, tasutakse sotsiaalmaks sihtkohariigi maksuametile.

Seotud osapooled

Kontserni seotud osapooled on:

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

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva, 31. detsember 2017, ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Bilansipäevaks on kontsernile tähtaegselt laekumata kliendile Donatus AB esitatud arve summas 1 129 548 EUR. Advokaadibüroo TGS Baltic AS poolt on saadetud kiri kliendile, milles antakse märku, et nõue on võimalik esitada Rootsi arbitraaži kohtusse juhul, kui klient arvet ei tasu. Lepingust tulenevalt on nõuded kliendi vastu tagatud pangagarantiiga ja seetõttu ei ole põhjust antud nõuet bilansipäeva seisuga alla hinnata. Küll aga võib vaidluse ja nõude rahuldamise protsess avaldada mõju kontserni 2018.aasta majandusaasta tulemustele.

Lisa 2 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
10255468	Kodumajatehase AS	Eesti	elamute- ja mitteeluhoonete ehitus	100	100
11387143	KM Element OÜ	Eesti	elamute- ja mitteeluhoonete ehitus	100	100
10606850	Kodumaja Projekteerimise OÜ	Eesti	ehituslik insener-tehniline projekteerimine ja nõustamine	100	100
10512055	Kodumaja Kinnisvaraarenduse AS	Eesti	kinnisvara arendus ja müük	100	100
10850515	Kevestom OÜ	Eesti	kinnisvara arendus ja müük	100	80
556746-8607	KM Sverige AB	Rootsi	elamute- ja mitteeluhoonete ehitus	100	100
0014.86.196	KM Nederland B.V.	Holland	investeeringu hoidmine	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2016	Müük	Muud muutused	31.12.2017
Kodumajatehase AS	3 850 143	0	-476 048	3 374 095
KM Element OÜ	2 556	0	0	2 556
Kodumaja Projekteerimise OÜ	2 105	0	0	2 105
Kodumaja Kinnisvaraarenduse AS	143 643	0	-27 618	116 025
Kevestom OÜ	3 577	-800	3 701 676	3 704 453
KM Sverige AB	441 734	0	-423 718	18 016
KM Nederland B.V.	1 231 140	0	-147 953	1 083 187
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	5 674 898	-800	2 626 339	8 300 437

Müüdud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Müüdud osaluse %	Müüdud osalus müügihinnas	Müüdud osaluse müügikasum (-kahjum)
Kevestom OÜ	20	800	0

Tütarettevõtjate aktsiate ja osade soetusmaksumuste allahindlus 2017. aastal on kajastatud tulbas Muud muutused. Emaettevõtja Kodumaja AS müüs 20% tütarettevõtja Kevestom OÜ osakapitalist nimiväärtuses 800 eurot. Vastavalt osanike lepingule tegi Kodumaja AS majandusaastal sissemakse Kevestom OÜ vabatahtlikku reservkapitali summas 4 350 000 eurot. Lisaks hinnati 2017. aastal alla Kevestom OÜ soetusmaksumus 648 324 eurot.

Lisa 3 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Arveldusarved	15 407 171	16 215 105
Tähtajalised deposiidid	2 814 120	5 821 094
Kokku raha	18 221 291	22 036 199

Tähtajalistele hoiustele seisuga 31.12.2017, tähtajaga kuni 31.03.2018, oli kontsernis kokku paigutatud 2 814 120 eurot, mis olid seatud tagatiseks kontserni ettevõtjate KM Element OÜ ja Kodumajatehase AS poolt klientidele antud akreditiividele ehituslepingute alusel laekunud ettemaksete tagatisteks.

Tähtajaliste hoiuselepingute intressimäär oli majandusaastal 0,01% (2016. aastal 0,01% - 0,08%).

Hoiustelt teenis kontsern intressitulu 2017. aastal 2 429 eurot (2016. aastal 2 021 eurot).

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	1 450 418	1 450 418	
Ostjatelt laekumata arved	1 450 418	1 450 418	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	915 948	915 948	6
Muud nõuded	76 638	76 638	
Intressinõuded	147	147	
Viitlaekumised	76 491	76 491	
Ettemaksed	68 916	68 916	
Tulevaste perioodide kulud	68 916	68 916	
Pikaajalistest teenustöödest saadaolevad summad	3 429 934	3 429 934	11
Tähtajalised hoiused	5 315 800	5 315 800	
Kokku nõuded ja ettemaksed	11 257 654	11 257 654	
	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	45 983	45 983	
Ostjatelt laekumata arved	45 983	45 983	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	718 751	718 751	6
Muud nõuded	15 345	15 345	
Intressinõuded	900	900	
Viitlaekumised	14 445	14 445	
Ettemaksed	80 586	80 586	
Pikaajalistest teenustöödest saadaolevad summad (sh. nõuete allahindlus)	2 828 939	2 828 939	11
Tähtajalised hoiused	8 349 600	8 349 600	
Kokku nõuded ja ettemaksed	12 039 204	12 039 204	

Nõuete ja ettemaksete koosseisus on kajastatud tähtajalised hoiused, mille tähtaeg on pikem kui 3 kuud peale bilansipäeva, st hilisem kui 31.03.2018.

Seisuga 31.12.2017 on kontsernil paigutatud nimetatud hoiustele 5 315 800 eurot (31.12.2016 vastavalt 8 349 600 eurot), mis on deponeeritud pangale kontserni ettevõtjate KM Element OÜ ja Kodumajatehase AS poolt Norra klientidele antud akreditiivide alusel laekunud ettemaksude tagatiseks.

Tähtajaliste hoiuste intressimäär oli 2017. ja 2016. aastal 0,01%

Klientidele antud akreditiivide aegumistähtaeg jääb vahemikku 24.01.2018 - 17.09.2018.

Intressinõuetena kajastatakse tähtajalistelt hoiustelt bilansipäeva seisuga arvestatud intressitulu, mille laekumistähtaeg on hoiuse lõppemisel, so 2018. aastal.

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tooraine ja materjal	1 868 490	3 178 895
Ettemaksed varude eest	30 259	68 791
Krundid, korterid	1 169 149	902 793
Kokku varud	3 067 898	4 150 479

Varude allahindlus ja mahakandmine 2017 2016

Tooraine ja materjal	2 085	13 319
Krundid, korterid	0	47 594
Kokku	2 085	60 913

Ladudes on alla hinnatud tooraine ja materjal, millele viimase aasta jooksul projektipõhist kasutust pole olnud ja ka tulevastes projektides ei ole ette näha nende kasutamist.

Bilansipäeva seisuga on kontsernis varudes kajastatud arenduses olevad kortermajad ja krundid.

Majandusaastal kinnisvarainvesteeringuid varudesse ümber ei klassifitseeritud. 2016. aastal klassifitseeriti kinnisvarainvesteeringute alt varudesse aktiivses arenduses olevad kinnistud soetusmaksumuses 261 851 eurot.

2016. aastal hinnati alla 5 korteri bilansiline maksumus eeldatava netorealiseerimismaksumuseni. Juhatuse hinnang tugineb kinnisvarabüroo Domus Kinnisvara Lõuna-Eesti OÜ eksperthinnangule.

2017. ja 2016. aastal varasemate perioodide varude allahindlusi tühistatud ei ole.

2017. aastal müüdi 4 korterit ja 2 ridaelamuboksi (lisa 16).

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	16 011	0	1 612	2 157
Käibemaks	143 902	740 690	24 822	195 381
Üksikisiku tulumaks	0	391 838	0	498 830
Erisoodustuse tulumaks	0	1 259	0	1 604
Sotsiaalmaks	0	594 864	0	780 039
Kohustuslik kogumispension	0	34 718	0	48 073
Töötuskindlustusmaksed	0	42 995	0	56 659
Ettemaksukonto jääk	756 035		692 317	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	915 948	1 806 364	718 751	1 582 743

Maksude ettemaksed ja maksuvõlad riikide lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Eesti	756 035	1 036 515	692 317	1 238 005
Norra	108 035	188 035	12 715	392 346
Rootsi	51 843	581 814	9 992	13 235
Soome	35	0	1 302	0
Taani	0	0	2 424	0
Holland	0	0	0	2 157
Kokku	915 948	1 806 364	718 751	1 582 743

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Maa	
31.12.2015		
Soetusmaksumus	698 116	698 116
Jääkmaksumus	698 116	698 116
Ostud ja parendused	7 904	7 904
Ümberliigitamised	-261 852	-261 852
31.12.2016		
Soetusmaksumus	444 168	444 168
Jääkmaksumus	444 168	444 168
Ostud ja parendused	3 829 923	3 829 923
31.12.2017		
Soetusmaksumus	4 274 091	4 274 091
Jääkmaksumus	4 274 091	4 274 091

2017. aastal soetati kinnisvarainvesteering - elamukrundid - Harjumaale Rae valda soetusemaksumuses 3 828 720 eurot. Arendustegevusega plaanitakse alustada nimetatud kruntidel 2019. aastal.

2017. aastal teostati Ülenurme vallas olemasolevate kruntide vääristamisi kogusummas 1 203 eurot (2016. aastal vastavalt 7 904 eurot).

2017. aastal kinnisvarainvesteeringuid varudeks ei klassifitseeritud. 2016. aastal klassifitseeriti varudeks kinnisvarainvesteeringuid 261 852 eurot.

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

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Maa	Ehitised				Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
			Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteer	Muud masinad ja seadmed				
31.12.2015									
Soetusmaksumus	1 104 158	15 069 445	1 303 170	138 137	1 834 246	3 275 553	173 554	571 766	20 194 476
Akumuleeritud kulum	0	-6 189 932	-646 501	-101 901	-1 457 737	-2 206 139	-150 328	0	-8 546 399
Jääkmaksumus	1 104 158	8 879 513	656 669	36 236	376 509	1 069 414	23 226	571 766	11 648 077
Ostud ja parendused	0	2 238 642	133 858	33 540	23 909	191 307	55 193	-462 510	2 022 632
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused		2 238 642						-462 510	1 776 132
Muud ostud ja parendused			133 858	33 540	23 909	191 307	55 193	0	246 500
Amortisatsioonikulu	0	-599 148	-108 509	-19 066	-121 944	-249 519	-10 256	0	-858 923
Müügid	0	0	0	0	-623	-623	0	0	-623
31.12.2016									
Soetusmaksumus	1 104 158	17 308 087	1 379 804	161 703	1 851 415	3 392 922	228 747	109 256	22 143 170
Akumuleeritud kulum	0	-6 789 080	-697 786	-110 993	-1 573 564	-2 382 343	-160 584	0	-9 332 007
Jääkmaksumus	1 104 158	10 519 007	682 018	50 710	277 851	1 010 579	68 163	109 256	12 811 163
Ostud ja parendused	0	279 382	108 738	18 610	105 156	232 504	11 962	533 624	1 057 472
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused		279 382						0	279 382
Muud ostud ja parendused			108 738	18 610	105 156	232 504	11 962	533 624	778 090
Amortisatsioonikulu	0	-628 831	-123 250	-23 107	-115 574	-261 931	-17 260	0	-908 022
Ümberliigitamised	0	0	0	0	-69 172	-69 172	69 172	0	0
Muud muutused	0	0	-143	-3 889	2 426	-1 606	-2 179	0	-3 785
31.12.2017									
Soetusmaksumus	1 104 158	17 122 826	1 445 073	174 239	1 820 666	3 439 978	361 776	642 880	22 671 618
Akumuleeritud kulum	0	-6 953 268	-777 710	-131 915	-1 619 979	-2 529 604	-231 918	0	-9 714 790
Jääkmaksumus	1 104 158	10 169 558	667 363	42 324	200 687	910 374	129 858	642 880	12 956 828

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2017	2016
Masinad ja seadmed	7 583	15 753
Transpordi- vahendid	4 783	13 253
Muud masinad ja seadmed	2 800	2 500
Kokku	7 583	15 753

Lisa 9 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Firmaväärtus	Arvutitarkvara	
31.12.2015			
Soetusmaksumus	1 377 559	428 138	1 805 697
Akumuleeritud kulum	-45 919	-277 394	-323 313
Jääkmaksumus	1 331 640	150 744	1 482 384
Ostud ja parendused	0	48 634	48 634
Amortisatsioonikulu	-137 756	-64 464	-202 220
Mahakandmised	0	-3 212	-3 212
31.12.2016			
Soetusmaksumus	1 377 559	424 191	1 801 750
Akumuleeritud kulum	-183 675	-292 489	-476 164
Jääkmaksumus	1 193 884	131 702	1 325 586
Ostud ja parendused	0	8 930	8 930
Amortisatsioonikulu	-137 756	-61 634	-199 390
31.12.2017			
Soetusmaksumus	1 377 559	427 734	1 805 293
Akumuleeritud kulum	-321 431	-348 736	-670 167
Jääkmaksumus	1 056 128	78 998	1 135 126

Vastavalt ostuanalüüsile on 2015. aastal soetatud tütarettevõtja KM Nederland B.V. firmaväärtus (investeeringu soetusmaksumuse ja netovara vahe) kajastatud immateriaalse põhivara hulgas. Firmaväärtus amortiseeritakse 10 aasta jooksul. Vt. ka lisa 2.

Lisa 10 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Swedbank Liising AS	42 774	6 103	36 671	0	1,55%	EUR	30.11.2021
Swedbank Liising AS	28 364	5 819	22 545	0	1,55%	EUR	30.11.2020
Swedbank Liising AS	19 493	4 379	15 114	0	1,55%	EUR	15.04.2022
Swedbank Liising AS	58 618	12 195	46 423	0	1,60%	EUR	15.08.2022
Swedbank Liising AS	10 878	2 263	8 615	0	1,60%	EUR	15.08.2022
Swedbank Liising AS	20 764	2 901	17 863	0	1,60%	EUR	15.06.2022
Swedbank Liising AS	25 438	5 392	20 046	0	1,60%	EUR	15.07.2022
Swedbank Liising AS	25 438	5 392	20 046	0	1,60%	EUR	15.07.2022
OP Finance AS	354 604	53 447	295 698	5 459	1,30%	EUR	31.01.2024
Kapitalirendikohustised kokku	586 371	97 891	483 021	5 459			

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Swedbank Liising AS	48 799	6 025	42 774	0	1,55%	EUR	30.11.2021
Swedbank Liising AS	34 108	5 744	28 364	0	1,55%	EUR	30.11.2020
Kapitalirendikohustised kokku	82 907	11 769	71 138	0			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Masinad ja seadmed	269 411	99 907
Kokku	269 411	99 907

2017. aastal sõlmiti kontsernis 6 kapitalirendirendilepingut summas 168 853 eurot erinevate masinate, seadmete ja transpordivahendite soetamiseks. Lepingus toodud tingimuste kohase ja tähtaegse täitmise korral ning liisingu osamaksete ja intressi täielikul tasumisel on liisinguvõtjal pärast lepingu tähtaja lõppemist liisingueseme väljaostu eesõigus.

2016. aastal aastal sõlmiti OP Finance AS-iga liisingleping elektri koostootmisjaama soetamiseks summas 477 111 eurot ja tasuti avansiline lepingumakse 75 000 eurot. 2017. aastal tasuti liisingumakseid 47 507 eurot.

2016. aastal sõlmitud liisinglepingu alusel pidi toimuma vara kasutuselevõtt 2017. aasta alguses peale seadmete montaaži ja häälestamist. Bilansipäeva seisuga kajastab kontsern antud lepingut materiaalse põhivara grupis teostatud lõpetamata kapitaaltöödena, sest lõplik seadme häälestamine ei ole toimunud ja seade on kasutusse võtmata.

Sündmused peale bilansipäeva:

19. detsembril 2017 saatis Kodumaja AS juriidiline esindaja välja nõudekirja koostootmisjaama müüjale Green Fuel Energy OÜ anda Kodumaja AS-le üle nõuetekohane koostootmisjaam hiljemalt 10. jaanuaril 2018. Kui nimetatud tähtajaks ei ole nõuetekohaselt töötavat Green Fuel Energy OÜ koostootmisjaama Kodumaja AS-ile üle antud, rakendab Kodumaja Green Fuel Energy OÜ suhtes õiguskaitsevahendeid. Kodumaja AS viitab, et muuhulgas ei ole Kodumaja tänaseni saanud Green Fuel Energy OÜ koostootmisjaamast lubatud kokkuhoiust tulenevat kasu, lisaks maksab Kodumaja liisingut seadme eest, mis ei tööta. Kodumaja AS reserveerib endale vaatamata täiendava tähtaja andmisele õiguse kõigi õiguskaitsevahendite rakendamiseks, sh leppetrahvi nõudmiseks. Siinkohal märgib Kodumaja, et ta kaalub muu hulgas Green Fuel Energy OÜ-ga sõlmitud lepingutest taganemist, mis tooks kaasa sõlmitud lepingute tagasitäitmise.

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	2 538 914	2 538 914	0	
Võlad töövõtjatele	1 486 567	1 451 499	35 068	12
Maksuvõlad	1 806 364	1 806 364	0	6
Muud võlad	520 829	512 831	7 998	
Tellijatele võlgnetavad summad	8 102 203	8 102 203	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	14 454 877	14 411 811	43 066	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	4 272 032	4 272 032	0	
Võlad töövõtjatele	1 790 981	1 747 049	43 932	12
Maksuvõlad	1 582 743	1 582 743	0	6
Muud võlad	197 472	190 358	7 114	
Tellijatele võlgnetavad summad	8 863 737	8 863 737	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	16 706 965	16 655 919	51 046	

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

Tellijatele võlgnetavate summade detailne ülevaade	31.12.2017	31.12.2016
Arvestatud tulud pikaajalistelt ehituslepingutelt	61 617 664	65 249 928
Esitatud arved	-50 059 264	-57 061 222
Laekunud ettemaksed	-16 230 669	-14 017 825
Kokku	-4 672 269	-5 829 119

sh		
Arvestuslik nõue tellijatele (lisa 4)	3 429 934	3 034 618
Valmidusastme meetodil kajastatud nõuete allahindlus	0	-205 679
Tellijatele võlgnetavad summad	8 102 203	8 863 737

Lisa 12 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Töötasude kohustis	662 342	772 669
Puhkusetasude kohustis	824 225	1 018 312
Kokku võlad töövõtjatele	1 486 567	1 790 981

Puhkusetasude kohustis jaguneb lühiajaliseks kohustiseks 1 459 499 eurot ja pikaajaliseks kohustiseks 35 068 eurot (31.12.2016 vastavalt 974 379 eurot ja 43 932 eurot).

Pikaajaliseks puhkusetasude kohustiseks on töötajatele 2019.aastal väljamakstav Norra puhkusetasu (lisa 11).

Lisa 13 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2016	Moodustamine/ korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2017
Eraldis garantiitöödeks	4 172 497	1 105 983	-1 486 660	3 791 820
Eraldis lõppenud projektide tegemata tööde katteks	225 996	952 500	-1 093 327	85 169
Muud eraldised	1 533 991	1 057 370	-1 132 865	1 458 496
Kokku eraldised	5 932 484	3 115 853	-3 712 852	5 335 485
Sealhulgas:				
Lühiajalised	3 145 069	3 372 506	-3 712 852	2 804 723
Garantiieraldis	1 494 007	1 358 815	-1 486 660	1 366 162
Muud eraldised	1 651 062	2 013 691	-2 226 192	1 438 561
Pikaajalised	2 787 415	-256 653	0	2 530 762
Garantiieraldis	2 678 489	-252 832	0	2 425 657
Muud eraldised	108 926	-3 821	0	105 105
	31.12.2015	Moodustamine/ korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2016
Eraldis garantiitöödeks	4 246 345	1 003 317	-1 077 165	4 172 497
Eraldis lõppenud projektide tegemata tööde katteks	368 502	638 108	-780 614	225 996
Muud eraldised	1 612 483	1 458 368	-1 536 860	1 533 991
Kokku eraldised	6 227 330	3 099 793	-3 394 639	5 932 484
Sealhulgas:				
Lühiajalised	3 349 506	3 190 202	-3 394 639	3 145 069
Garantiieraldis	1 687 615	883 557	-1 077 165	1 494 007
Muud eraldised	1 661 891	2 306 645	-2 317 474	1 651 062
Pikaajalised	2 877 824	-90 409	0	2 787 415
Garantiieraldis	2 558 729	119 760	0	2 678 489
Muud eraldised	319 095	-210 169	0	108 926

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

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

Muude eraldiste all on arvestatud eraldised

- töötajatele makstavate boonuste katteks,
- kohtuotsusest tulenevate võimalike kahjude ja muude käimasolevat vaidluste katteks,
- Norra Maksuameti maksukontrollist tuleneda võivate täiendavate maksunõuete katteks.

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

Lisa 14 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	15 432 148	15 304 271
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	3 858 037	3 826 067
Kokku tingimuslikud kohustised	19 290 185	19 130 338

Swedbank AS-iga on sõlmitud kaks lepingut pangagarantiide väljastamiseks kolmandatele osapooltele limiidiga 18 200 000 eurot ja 19 500 000 eurot.

Kontserni kohustiste tagamiseks on seisuga 31.12.2017 Swedbank AS kasuks seatud järgmised pandid:

1. Tähtajalised hoiused, millega tagatakse garantiisid kuni 19 500 000 euro ulatuses;
1. Notariaalne kommertsant vallasvarale 3 834 699 euro ulatuses;
2. Ühishüpoteek summas 19 173 495 eurot (tagatiseks on kinnistud - maad koos kontori- ja tootmishoonetega Tartus).

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

Swedbank AS-ile tagatiseks panditud varade bilansiline maksumus:

	31.12.2017	31.12.2016
Maa	1 104 158	1 104 158
Ehitised	10 169 557	10 519 007
Kokku	11 273 715	11 623 165

Kontsernil on seisuga 31.12.2017 Swedbank AS poolt klientide kasuks välja antud:

- ettemakseid tagavaid garantiisid summas 19 060 014 eurot (31.12.2016.a 17 397 829 eurot), sh hüpoteegi ja kommertsant tagatisele 10 930 094 eurot (31.12.2016.a 3 227 135 eurot) ning tähtajaliste hoiuste tagatisele 8 129 920 eurot (31.12.2016.a 14 170 694 eurot);
- ehitusjärgsete tööde teostusgarantiisid hüpoteegi ja kommertsant tagatisele summas 4 217 466 eurot (31.12.2016.a 4 510 391 eurot).

Lisa 15 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Aktsiakapital	9 998 295	9 998 295
Aktsiate arv (tk)	99 982 954	99 982 954
Aktsiate nimiväärtus	0.10	0.10

Lisa 16 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	873 276	394 716
Rootsi	12 152 051	5 809 255
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	13 025 327	6 203 971
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike		
Norra	49 245 555	59 454 002
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku	49 245 555	59 454 002
Kokku müügitulu	62 270 882	65 657 973
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Müügitulu ehitustegevusest	61 394 750	65 250 611
Materjalide müük	53 880	35 469
Kortrite, mitteeluruumide müük	696 790	338 453
Kruvite müük	111 667	0
Muude teenuste müük	13 795	33 440
Kokku müügitulu	62 270 882	65 657 973

Lisa 17 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2017	2016
Tooraine ja materjal	24 064 063	25 600 108
Energia	270 632	294 886
Alltöövõtutööd	9 909 751	8 944 886
Lähetuskulud	2 128 219	1 851 141
Tööjõukulud	14 641 134	14 745 640
Amortisatsioonikulu	854 281	807 822
Kulud garantiitööde eraldiste moodustamiseks	1 105 983	1 003 317
Muud	1 296 766	1 263 817
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	54 270 829	54 511 617

Lisa 18 Turustuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Lähetuskulud	43 033	50 102
Tööjõukulud	660 653	876 136
Amortisatsioonikulu	6 022	10 292
Muud	148 445	156 277
Kokku turustuskulud	858 153	1 092 807

Lisa 19 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2017	2016
Mitmesugused bürookulud	150 685	159 451
Lähetuskulud	9 295	14 087
Tööjõukulud	1 248 257	1 322 085
Amortisatsioonikulu	247 109	243 030
Muud	261 174	261 520
Kokku üldhalduskulud	1 916 520	2 000 173

Lisa 20 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	10 930 123	11 421 537
Sotsiaalmaksud	4 328 087	4 046 759
Puhkusereservi kulu	1 178 620	1 594 567
Töövõimetushüvitised	113 213	85 468
Moodustatud eraldiste vähendamine	0	-204 470
Kokku tööjõukulud	16 550 043	16 943 861
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	532	549
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	532	549

Lisa 21 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2017		2016	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	4 822 906	176 242	4 786 658	212 485
Kokku	4 822 906	176 242	4 786 658	212 485

Väljakuulutatud dividendid:

2017. aastal maksti Kodumaja AS aktsionäridele välja netodividende kokku summas 4 822 906 eurot (2016. aastal vastavalt 4 786 658 eurot). Sellega kaasnes tulumaks 176 242 eurot (2016. aastal 212 485 eurot).

Asukohariigis maksustatud dividende emaettevõtja aktsionäridele edasi maksmisel Eestis tulumaksuga ei maksustata.

Lisa 22 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	20 000

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	2016
Arvestatud tasu	723 660	917 627

Kontserni ettevõtjate juhatuse liikmetele arvestatud tasudena on näidatud brutotöötasud (põhipalk, lisatasud ja puhkustasud) ilma sotsiaalmaksu ja töötuskindlustusmakseta.

Tehingute kohta aktsionäridega on info lisas 21.

Lisa 23 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Varad		
Käibevarad		
Raha	351 304	131 568
Nõuded ja ettemaksed	8 967 344	8 685 642
Varud	1 898 749	3 245 971
Kokku käibevarad	11 217 397	12 063 181
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	8 300 437	5 674 898
Finantsinvesteeringud	549 641	1 197 101
Kinnisvarainvesteeringud	7 387 405	7 783 294
Materiaalsed põhivarad	6 631 531	6 163 711
Immateriaalsed põhivarad	22 318	30 571
Kokku põhivarad	22 891 332	20 849 575
Kokku varad	34 108 729	32 912 756
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	84 206	11 769
Võlad ja ettemaksed	2 493 559	3 458 233
Eraldised	185 162	325 348
Kokku lühiajalised kohustised	2 762 927	3 795 350
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	430 525	71 138
Võlad ja ettemaksed	5 922	7 114
Kokku pikaajalised kohustised	436 447	78 252
Kokku kohustised	3 199 374	3 873 602
Omakapital		
Aktiivkapital nimiväärtuses	9 998 295	9 998 295
Kohustuslik reservkapital	999 830	999 830
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 218 123	11 756 339
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 693 107	6 284 690
Kokku omakapital	30 909 355	29 039 154
Kokku kohustised ja omakapital	34 108 729	32 912 756

Lisa 24 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu	34 288 892	35 634 486
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-25 141 072	-26 279 629
Brutokasum (-kahjum)	9 147 820	9 354 857
Turustuskulud	-687 551	-1 061 505
Üldhalduskulud	-1 145 770	-1 145 097
Muud äritulud	51 921	14 507
Muud ärikulud	-68 739	-30 201
Kokku ärikasum (-kahjum)	7 297 681	7 132 561
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-592 876	-853 199
Intressitulud	30	1
Intressikulud	-11 728	-1 384
Muud finantstulud ja -kulud	0	6 711
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	6 693 107	6 284 690
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 693 107	6 284 690

Lisa 25 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	7 297 681	7 132 561
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	873 096	795 998
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-4 883	-7 667
Kokku korrigeerimised	868 213	788 331
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 091 537	-1 413 076
Varude muutus	1 347 221	-1 132 465
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-1 014 434	-83 093
Makstud intressid	-11 729	-1 384
Kokku rahavood äritegevusest	7 395 415	5 290 874
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-531 544	-1 487 589
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivarade müügist	19 309	13 365
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-3 540 000	-1 444
Laekunud tütarettevõtjate müügist	800	0
Antud laenud	-337 186	-169 900
Antud laenude tagasimaksed	984 646	380 525
Laekunud intressid	3 937	6 649
Laekunud dividendid	1 126 715	849 938
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 273 323	-408 456
Rahavood finantseerimistegevusest		
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-79 450	-12 779
Makstud dividendid	-4 822 906	-4 786 658
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-4 902 356	-4 799 437
Kokku rahavood	219 736	82 981
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	131 568	48 587
Raha ja raha ekvivalentide muutus	219 736	82 981
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	351 304	131 568

Lisa 26 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2015	9 998 295	56 242	17 486 586	27 541 123
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	6 284 689	6 284 689
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-4 786 658	-4 786 658
Muud muutused omakapitalis	0	943 588	-943 588	0
31.12.2016	9 998 295	999 830	18 041 029	29 039 154
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-5 674 899
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				6 721 324
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2016				30 085 579
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	6 693 107	6 693 107
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-4 822 906	-4 822 906
31.12.2017	9 998 295	999 830	19 911 230	30 909 355
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-8 300 437
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				7 628 400
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2017				30 237 318

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.03.2018

Kodumaja AS (registrikood: 11386770) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRUS LEPPIK	Juhatuse liige	28.03.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kodumaja AS aktsionäridele:

Arvamus

Oleme auditeerinud Kodumaja AS ja tema tütaretttevõtjate (edaspidi ka „kontsern“) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2017 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet ja konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet. Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt kontserni konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2017 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas raamatupidamise seaduse ja Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme kontsernist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusel.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma tegevusaruannet ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda tegevusaruannet ja kaaluda seda tehes, kas tegevusaruandes sisalduv informatsioon oluliselt lahkneb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et tegevusaruanne on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas raamatupidamise seaduse ja Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama kontserni suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on rakendatav, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb kas kontserni likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad kontserni raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Me kasutame auditi osana vastavalt rahvusvaheliste auditeerimisstandarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali aluse andmiseks meie arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamusel avaldamiseks kontserni sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhatuse poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust kontserni suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada kontserni suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime kontserni majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus kontserni konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame kontserniauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

Veiko Hintsov

Vandeauditori number 328

AS Deloitte Audit Eesti

Auditoorttevõtja tegevusloa number 27

Roosikrantsi 2, 10119 Tallinn

29. märts 2018

Audiitorite digitaalallkirjad

Kodumaja AS (registrikood: 11386770) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VEIKO HINTSOV	Vandeaudiitor	29.03.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	14 307 433
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 993 316
Kokku	19 300 749
Jaotamine	
Dividendideks	3 371 840
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	15 928 909
Kokku	19 300 749

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	14 307 433
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 993 316
Kokku	19 300 749
Jaotamine	
Dividendideks	3 371 840
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	15 928 909
Kokku	19 300 749

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	34288892	100.00%	Jah

Sidevahendid

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