

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Kodumaja AS

registrikood: 11386770

tänavanimi: Puidu tn

maja number: 2

linn: Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 50411

telefon: +372 7385999

faks: +372 7385990

e-posti aadress: info@kodumaja.ee

veebilehe aadress: www.kodumaja.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	7
Konsolideeritud bilanss	7
Konsolideeritud kasumiaruanne	8
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	9
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	10
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	11
Raamatupidamise aastaaruande lisad	12
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	12
Lisa 2 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	17
Lisa 3 Raha	18
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	19
Lisa 5 Varud	20
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	20
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	21
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	22
Lisa 9 Immateriaalsed põhivarad	23
Lisa 10 Kapitalirent	23
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	24
Lisa 12 Eraldised	25
Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad	25
Lisa 14 Aktsiakapital	26
Lisa 15 Müügitulu	26
Lisa 16 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	27
Lisa 17 Turustuskulud	27
Lisa 18 Üldhalduskulud	27
Lisa 19 Tööjõukulud	28
Lisa 20 Seotud osapooled	28
Lisa 21 Konsolideerimata bilanss	29
Lisa 22 Konsolideerimata kasumiaruanne	30
Lisa 23 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	31
Lisa 24 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	32
Aruande allkirjad	33
Vandeauditori aruanne	34

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 koostamist 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%) (konstruktiivse 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, projektide juhtimine),
- 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 2018) on olnud alljärgnevad:

Tabel 1: Müügitulu

Aasta	Eesmärk (MEUR)	Tegelik (MEUR)	Täitmine
2014	56,000	52,219	93,2 %
2015	61,000	56,445	92,5 %
2016	70,000	65,658	93,8 %
2017	68,000	62,271	91,6 %
2018	71,000	57,936	81,6 %

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

Tabel 2: Kasum enne makse

Aasta	Eesmärk (MEUR)	Tegelik (MEUR)	Täitmine	Käibe tulusus (%)
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 %
2018	7,810	3,142	40,2 %	5,4 %

2.2. Muud olulised näitajad

Näitaja ²	2014	2015	2016	2017	2018
Müügitulu (MEUR)	52,219	56,445	65,658	62,271	57,936
Müügitulu muutus	0,0%	8,1%	16,3%	-5,2%	-7,0%
Brutokasumi määr	22,4%	16,3%	17,0%	12,8%	10,0%
Koondkasum (MEUR)	8,094	5,468	7,595	4,983	3,012
sh. emaettevõtte aktsionäride osa	8,094	5,468	7,595	4,985	3,021
Koondkasumi kasv	21,7%	-32,4%	38,9%	-34,4%	-39,5%
Puhasrentaablus	15,5%	9,7%	11,6%	8,0%	5,2%
Käibevarad (MEUR)	32,496	35,561	38,226	32,547	44,44
Lühiajalised kohustused (MEUR)	14,331	19,193	19,813	17,314	28,557
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	2,09	2,03	1,89	1,89	1,68
Puhas käibekapital (MEUR)	15,710	17,266	17,390	16,642	15,557
Varade tulukus (ROA)	18,9%	11,6%	14,9%	9,6%	5,4%
Omakapitali tulukus (ROE)	32,0%	20,1%	26,5%	16,4%	9,9%
Koondkasum aktsia kohta (EPS) (EUR)	1,439	0,055 ³	0,076	0,050	0,030

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 emaettevõtte 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 ei toimunud.

Arvestades:

- turgudel valitsevat olukorda ning
- Kodumaja ettevõtete 2018. aasta majandustulemusi mõjutanud olulisi sündmusi ja arenguid, mida on käsitletud järgnevates peatükkides,

hindab Kodumaja AS juhatus aastat 2018 pigem keskpäraste hulka kuuluvaks.

Kodumaja AS ja tema tütarettevõtete üldine areng on vastavalt aktsionäridega kooskõlastatud Kodumaja visioonile jätkunud ka 2018. aastal.

Kodumaja AS tütarettevõtete majandustulemustega saab tutvuda nende ettevõtete 2018. aasta majandusaasta aruannetest.

3. Olulised sündmused ja arengud

Kodumaja kontserni 2018. aasta tulemusi on mõjutanud mitmed sündmused ja arengud, mis omavad mõju ka Kodumaja kontserni ettevõtete toimetulekule aastal 2019 ning edaspidi.

3.1. Eesmärgist väiksem müügitulu ja kasum ning arengud turgudel

Kodumaja kontserni 2018. aasta müügitulu ja kasum jäid 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 müügieedu) projektide käivitamise viibimine, mis omakorda tingis lühikesi projektide ettevalmistusperioode,
- tugev hinnasurve (muuhulgas tänu NOK ja SEK nõrkusele EUR suhtes) ja surve otsekuludele, mis vähendas projektide kasumlikkust,
- tööjõuturul valitsev olukord.

Aastal 2018 oli Kodumaja kontserni ettevõtete domineerivaks turuks Norra, osakaaluga müügitulust 87,5%, kuid jätkuvalt tegutseb kontsern aktiivselt Rootsi turu suunal, mille osakaal oli 2018 a. müügitulust 10,7%. Ülejäänud osa müügitulust moodustasid Eesti projektid, mis on ehitatud oma arendusprojektide raames.

3.2. Muud olulised sündmused

- 1) Potentsiaalsete tellimuste portfelli maht on olnud 2018 a. jooksul stabiilne. Enamuse portfelist moodustavad Norra ja Rootsi turu projektid. Elavnemist on Kodumaja jaoks täheldada siiski ka Soome turul, mis on oodatud arengutrend.
- 2) Puitkarkassil, kui kergest ja keskkonnasõbralikust materjalist, tehases toodetud elementidest ehitamine on muutunud Kodumaja turgudel järjest populaarsemaks. Seda trendi toetab ka asjaolu, et sellise ehitusviisi sõltuvus hooajast on minimaalne. 2018 a. jooksul õnnestus sõlmida müügilepinguid, sh. erinevatele toodetele (vt. ka <http://www.kodumaja.ee/et/Uudised>), rekordilises mahus.
- 3) Kodumaja on defineerinud olulise prioriteedina pühenduda senisest põhjalikumalt hooldust vajavatele vanuritele mõeldud eluruumidega seonduvale tootarendusele 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 ka aastal 2019. Seega on töö- ja juhtimiskorralduse efektiivsuse, personali oskuste, kogemuste ja motivatsiooni, materjalide kasutamise, tootearenduse ning töö ja toodangu kvaliteedi parendamine jätkuvalt kriitilise tähtsusega Kodumaja kontserni ettevõtete konkurentsivõime ja kasumlikkuse tagamisel. Järjest olulisemaks muutub tootearendus koostöös teadusasutustega, mida Kodumaja 2018 ka läbi viis.
- 5) Jätkuvalt olid Kodumaja põhilistel turgudel Norras ja Rootsis nende riikide rahvusvaluutad NOK ja SEK nõrgad EUR suhtes, mis mõneti raskendas äritegevust. Samas olid valuutakursid suhteliselt stabiilsed.
- 6) Aastal 2018 võitis Kodumaja rahvusvahelisel puitmajavõistlusel “Aasta Tehasemaja 2018” kaks preemiat, üldvõit ja parim puitkarkassmaja.
Vt. <http://www.kodumaja.ee/et/Uudised/449/aasta-tehasemaja-2018-on-kodumaja-kortermajade-kompleks-norras/> .

4. Kokkuvõte

Kodumaja kontserni 2018. aasta majandustulemustest annab detailsema ülevaate Kodumaja AS 2018.a. konsolideeritud majandusaasta aruanne tervikuna. Kommentaarid Kodumaja kontserni majandusnäitajatele ja planeeritavatest trendidest ning Kodumaja kontserni edasisest arengust annab aktsionäridele Kodumaja AS juhatus aktsionäride korralisel üldkoosolekul.

Aktsionäride korralisel üldkoosolekul tutvustatakse aktsionäridele ka 2019. aasta eesmärke ning kommenteeritakse Kodumaja kontserni planeeritavat arengut, sh. võimalikud investeeringud, eelseisvatel aastatel, mis on ka defineeritud dokumendiga Kodumaja visioon (2019 - 2027).

Hoidmaks Kodumaja kontserni ettevõtete jätkuvat positiivset arengutrendi, on oluline **Kodumaja kontserni juhtkonna ja aktsionäride kokkulepe Kodumaja kontserni** 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 kontserni 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

27. märtsil 2019. aastal

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	26 436 637	18 221 291	3
Nõuded ja ettemaksed	12 641 707	11 257 654	4
Varud	5 361 391	3 067 898	5
Kokku käibevarad	44 439 735	32 546 843	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 879 610	4 274 091	7
Materiaalsed põhivarad	12 390 578	12 956 828	8
Immateriaalsed põhivarad	967 972	1 135 126	9
Kokku põhivarad	16 238 160	18 366 045	
Kokku varad	60 677 895	50 912 888	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	139 753	97 891	
Võlad ja ettemaksed	26 189 999	14 411 811	11
Eraldised	2 226 994	2 804 723	12
Kokku lühiajalised kohustised	28 556 746	17 314 425	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	403 538	488 481	
Võlad ja ettemaksed	4 714	43 066	11
Eraldised	1 536 887	2 530 762	12
Kokku pikaajalised kohustised	1 945 139	3 062 309	
Kokku kohustised	30 501 885	20 376 734	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktiikapital nimiväärtuses	9 998 295	9 998 295	14
Kohustuslik reservkapital	999 830	999 830	
Realiseerimata kursivahed	-51 716	-50 918	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	15 928 909	14 307 433	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 022 005	4 993 316	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	29 897 323	30 247 956	
Vähemususalus	278 687	288 198	
Kokku omakapital	30 176 010	30 536 154	
Kokku kohustised ja omakapital	60 677 895	50 912 888	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	57 936 088	62 270 882	15
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-52 156 624	-54 270 829	16
Brutokasum (-kahjum)	5 779 464	8 000 053	
Turustuskulud	-733 528	-858 153	17
Üldhalduskulud	-1 792 453	-1 916 520	18
Muud äritulud	208 777	244 404	
Muud ärikulud	-308 644	-286 058	
Äri kasum (kahjum)	3 153 616	5 183 726	
Intressikulud	-13 917	-14 701	
Muud finantstulud ja -kulud	2 461	-2 069	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 142 160	5 166 956	
Tulumaks	-129 666	-176 242	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 012 494	4 990 714	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	3 022 005	4 993 316	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	-9 511	-2 602	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	3 153 616	5 183 726	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	1 051 270	1 107 412	8,9
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-3 179	-7 583	
Muud korrigeerimised	0	290 000	
Kokku korrigeerimised	1 048 091	1 389 829	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-622 329	-2 253 003	4
Varude muutus	-899 013	1 082 581	5
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	10 043 944	-2 773 872	11
Makstud intressid	-12 638	-12 256	
Makstud ettevõtte tulumaks	-129 666	-176 242	
Muud rahavood äritegevusest	-761 254	3 033 800	
Kokku rahavood äritegevusest	11 820 751	5 474 563	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-151 500	-549 626	8,9
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	13 900	7 583	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-3 829 923	7
Laekunud tütarettevõtjate müügist	0	800	
Laekunud intressid	1 976	3 183	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-135 624	-4 367 983	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-97 159	-94 085	10
Makstud dividendid	-3 371 840	-4 822 906	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-3 468 999	-4 916 991	
Kokku rahavood	8 216 128	-3 810 411	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	18 221 291	22 036 199	3
Raha ja raha ekvivalentide muutus	8 216 128	-3 810 411	
Valuutakursside muutuste mõju	-782	-4 497	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	26 436 637	18 221 291	3

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 012 494	4 990 714
Muu koondkasum (-kahjum):		
Realiseerimata kursivahed	-798	-8 034
Kokku muu koondkasum (-kahjum)	-798	-8 034
Aruandeaasta koondkasum (-kahjum)	3 011 696	4 982 680
sh emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa koondkasumist (-kahjumist)	3 021 207	4 985 282
sh vähemusosaluse osa koondkasumist (-kahjumist)	-9 511	-2 602

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital					Kokku
					Vähemusosalus	
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Realiseerimata kursivahed	Jaotamata kasum (kahjum)		
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-798	3 022 005	-9 511	3 011 696
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-3 371 840	0	-3 371 840
31.12.2018	9 998 295	999 830	-51 716	18 950 914	278 687	30 176 010

Täiendav informatsioon

- aktiivkapitali kohta - lisa 14.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kodumaja AS 2018. 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 lisas 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.

2018.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.

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 nüüdsväärtuseni (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 õiglases väärtuses. Omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase 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 laenuhõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

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

Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse finantsvara algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgmistel perioodidel intressitulu sisemise intressimäära 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.

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 müügi 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 kasulikkust 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 müügikulutused 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 vähendamisena.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1 000 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised	8-50 aastat
Masinad ja seadmed:	
Transpordivahendid	6-14 aastat
Arvutid ja arvutisüsteemid	3-5 aastat
Muud masinad ja seadmed	3-25 aastat
Muud materiaalsed põhivarad:	
Muud materiaalsed põhivarad	6-8 aastat
Immateriaalsed põhivarad:	
Firmaväärtus	10 aastat
Arvutitarkvara	3-5 aastat

Maa on piiramatult 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 nüüdiseväärtuses 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 amortiseerimispolümeetoditest.

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 sõlmitavates 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.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest 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 meedist, kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul.

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 ehituslepingutest

Tulu ehituslepingutest kajastatakse lähtuvalt ehitusprojekti valmidusastmest bilansipäeval eeldusel, et projekti lõpptulemust (st projektiga seotud tulused ja kulused) 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

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. Regulaarselt makstavatele dividendidele on kehtestatud alates 01.01.2019 soodsam maksumäär, milleks on 14% (14/86 netosummast). Äriühingud saavad kasutada soodsamat maksumäära neljandal aastal makstud dividendide puhul kolme eelneva aasta keskmise dividendi väljamakse ulatuses. Ülejäänud osa, mis ületab viimase kolme aasta keskmise väljamakse, maksustatakse tavapärase 20% maksumääraga (20/80 netosummast). Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluna.

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 bilansiliste 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 2018. aastal oli Norras 23%, Rootsis 22%, Soomes 20% (2017. aastal oli ettevõtte tulumaksumäär Norras 24%).

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 emaeetvõtjat 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 ilmned bilansi kuupäeva, 31. detsember 2018, 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.

Lisa 2 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määra (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
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	80	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

Lisa 3 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Arveldusarved	14 323 158	15 407 171
Tähtajalised deposiidid	12 113 479	2 814 120
Kokku raha	26 436 637	18 221 291

Tähtajalistele hoiustele seisuga 31.12.2018, tähtajaga kuni 29.11.2019, oli kontsernis kokku paigutatud 12 113 479 eurot, mis olid seatud kontserni ettevõtjate KM Element OÜ ja Kodumajatehase AS poolt klientidele antud akreditiividele ehituslepingute alusel laekunud ettemaksete tagatisteks.

Tähtajaliste hoiuselepingute intressimäär oli majandusaastal 0,01% (2017. aastal 0,01%).

Hoiustelt teenis kontsern intressitulu 2018. aastal 2 445 eurot (2017. aastal 2 429 eurot).

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	3 667 308	3 667 308	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	430 405	430 405	6
Muud nõuded	21 695	21 695	
Intressinõuded	469	469	
Viitlaekumised	21 226	21 226	
Ettemaksed	172 101	172 101	
Tulevaste perioodide kulud	153 372	153 372	
Muud makstud ettemaksed	18 729	18 729	
Pikaajalistest teenustöödest saadaolevad summad	2 273 144	2 273 144	11
Tähtajalised hoiused	6 077 054	6 077 054	
Kokku nõuded ja ettemaksed	12 641 707	12 641 707	
	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	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	

Nõuete ja ettemaksete koosseisus on kajastatud tähtajalised hoiused, mille tähtaeg on pikem kui 3 kuud peale bilansipäeva, st hilisem kui 31.03.2019.

Seisuga 31.12.2018 on kontsernil paigutatud nimetatud hoiustele 6 077 054 eurot (31.12.2017 vastavalt 5 315 800 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 2018. ja 2017. aastal 0,01%

Klientidele antud akreditiivide aegumistähtaeg jääb vahemikku 06.03.2019 - 28.11.2019.

Intressinõuetena kajastatakse tähtajalistelt hoiustelt bilansipäeva seisuga arvestatud intressitulu, mille laekumistähtaeg on hoiuse lõppemisel, so 2019. aastal.

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tooraine ja materjal	2 374 440	1 868 490
Ettemaksed varude eest	60 375	30 259
Krundid, korterid	2 926 576	1 169 149
Kokku varud	5 361 391	3 067 898

Varude allahindlus ja mahakandmine	2018	2017
Tooraine ja materjal	24 200	2 085
Krundid, korterid	13 081	0
Kokku	37 281	2 085

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.

2018. aastal klassifitseeriti kinnisvarainvesteeringute alt varudesse aktiivses arenduses olevad kinnistud soetusmaksumuses 1 445 218 eurot.

2017. aastal kinnisvarainvesteeringuid varudesse ümber ei klassifitseeritud.

2018. ja 2017. aastal varasemate perioodide varude allahindlusi tühistatud ei ole.

2018. aastal müüdi 3 korterit ja 5 ridaelamuboksi. 2017. aastal müüdi 4 korterit ja 2 ridaelamuboksi (lisa 16).

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	2 882		16 011	0
Käibemaks	22 464	1 020 118	143 902	740 690
Üksikisiku tulumaks	0	499 724	0	391 838
Erisoodustuse tulumaks	0	1 983	0	1 259
Sotsiaalmaks	0	642 745	0	594 864
Kohustuslik kogumispension	0	34 493	0	34 718
Töötuskindlustusmaksed	0	46 397	0	42 995
Ettemaksukonto jääk	405 059		756 035	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	430 405	2 245 460	915 948	1 806 364

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustised:

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõtetele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Maa	Kokku
31.12.2017		
Soetusmaksumus	4 274 091	4 274 091
Jääkmaksumus	4 274 091	4 274 091
Ümberliigitamised	-1 445 218	-1 445 218
Muud muutused	50 737	50 737
31.12.2018		
Soetusmaksumus	2 879 610	2 879 610
Jääkmaksumus	2 879 610	2 879 610

2017. aastal soetati kinnisvarainvesteering - elamukrundid - Harjumaale Rae valda soetusemaksumuses 3 828 720 eurot.

2018. aastal klassifitseeriti varudeks kinnisvarainvesteeringuid kogusummas 1 445 218 eurot. 2017. aastal kinnisvarainvesteeringuid varudeks ei klassifitseeritud.

2018. aastal teostati olemasolevate kruntide vääristamisi kogusummas 75 607 (2017. aastal teostati vääristamisi kogusummas 1 203 eurot).

Juhtkond on analüüsinud turul müügis olevate samaväärsete kinnisvarade hindasid ning analüüsi tulemusel otsustanud, et puuduvad indikatsioonid 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 arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed				
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
Ostud ja parendused	0	46 295	60 039	32 797	82 987	175 823	7 725	83 371	313 214
Amortisatsioonikulu	0	-634 488	-128 006	-24 925	-65 360	-218 291	-17 376	0	-870 155
Müügid	0	0	-7 476	0	0	-7 476	0	0	-7 476
Muud muutused	0	-255	-478	-173	-927	-1 578	0	0	-1 833
31.12.2018									
Soetusmaksumus	1 104 158	17 115 205	1 441 055	204 987	1 893 902	3 539 944	369 501	726 251	22 855 059
Akumuleeritud kulum	0	-7 534 095	-849 613	-154 964	-1 676 515	-2 681 092	-249 294	0	-10 464 481
Jääkmaksumus	1 104 158	9 581 110	591 442	50 023	217 387	858 852	120 207	726 251	12 390 578

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2018
Masinad ja seadmed	13 900
Transpordi- vahendid	13 900
Kokku	13 900

Täiendav informatsioon

- arvestatud põhivara kulumi kohta - lisades 16, 17, 18.

Lisa 9 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Firmaväärtus	Arvutitarkvara	
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
Ostud ja parendused	0	13 962	13 962
Amortisatsioonikulu	-137 755	-43 361	-181 116
31.12.2018			
Soetusmaksumus	1 377 559	334 560	1 712 119
Akumuleeritud kulum	-459 186	-284 961	-744 147
Jääkmaksumus	918 373	49 599	967 972

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.

Täiendav informatsioon

- arvestatud põhivara kulumi kohta - lisades 16, 17, 18.

Lisa 10 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Kapitalirendikohustised	543 291	139 753	403 538		1,30-1,60%	EUR	2021-2024
Kapitalirendikohustised kokku	543 291	139 753	403 538				
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Kapitalirendikohustised	586 371	97 891	483 021	5 459	1,30-1,60%	EUR	2021-2024
Kapitalirendikohustised kokku	586 371	97 891	483 021	5 459			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus

	31.12.2018	31.12.2017
Masinad ja seadmed	287 638	269 411
Kokku	287 638	269 411

2018. aastal sõlmiti kontsernis 2 kapitalirendirendilepingut summas 53 024 eurot 2 uue bussi 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.

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	3 291 398	3 291 398	0	
Võlad töövõtjatele	1 608 653	1 608 653	0	
Maksuvõlad	2 245 460	2 245 460	0	6
Muud võlad	413 960	409 246	4 714	
Muud viitvõlad	413 960	409 246	4 714	
Saadud ettemaksed	18 635 242	18 635 242	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	26 194 713	26 189 999	4 714	

	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	
Maksuvõlad	1 806 364	1 806 364	0	6
Muud võlad	520 829	512 831	7 998	
Saadud ettemaksed	8 102 203	8 102 203	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	14 454 877	14 411 811	43 066	

Saadud ettemaksed 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.

Lisa 12 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2017	Moodustamine/ korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2018
Eraldis garantiitöödeks	3 791 820	47 780	-1 181 545	2 658 055
Eraldis lõppenud projektide tegemata tööde katteks	85 169	451 531	-398 690	138 010
Muud eraldised	1 458 496	649 134	-1 139 814	967 816
Kokku eraldised	5 335 485	1 148 445	-2 720 049	3 763 881
Sealhulgas:				
Lühiajalised	2 804 723	2 142 321	-2 720 049	2 226 995
Garantiieraldis	1 366 162	1 040 290	-1 181 545	1 224 907
Muud eraldised	1 438 561	1 102 031	-1 538 504	1 002 088
Pikaajalised	2 530 762	-993 876		1 536 886
Garantiieraldis	2 425 657	-992 510		1 433 147
Muud eraldised	105 105	-1 366		103 739

Kontserni tütarettevõtjad KM Element OÜ ja Kodumajatehase AS annavad müüdud 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.

Garantiireservi moodustamise määrade väljatöötamisel on tuginetud eelnevate garantiiprojektide statistikale, lähtudes ehitise tüübist, suurusest ja asukohast ning ehitusjärgse garantiiperioodi pikkusest.

Muude eraldiste all on arvestatud eraldised

- töötajatele makstavate boonuste katteks, potentsiaalsete boonuste summad arvestatakse projektiboonuste puhul protsendina müügilepingu eesmärgistatud KM kontserni müügikattest ja kasumiboonuste puhul protsendina kontserni tegelikust kasumist;
- kohtuotsusest tulenevate võimalike kahjude ja muude käimasolevat vaidluste katteks.

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

Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	18 718 204	15 432 148
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	232 710	3 858 037
Kokku tingimuslikud kohustised	18 950 914	19 290 185

Seoses varasema tegevusega on Kodumaja ASil õigus maksta maksuvabalt dividende summas 17 736 267 eurot.

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 31.12.2018 Swedbank AS kasuks seatud järgmised pandid:

1. Tähtajalised hoiused, millega tagatakse garantiisid kuni 19 500 000 euro ulatuses;
1. Notariaalne kommertsipant 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:

	31.12.2018	31.12.2017
Maa	1 104 158	1 104 158
Ehitised	9 581 110	10 169 557
Kokku	10 685 268	11 273 715

Kontsernil on seisuga 31.12.2018 Swedbank AS poolt klientide kasuks välja antud:

- ettemakseid tagavaid garantiisid summas 27 822 446 eurot (31.12.2017.a 19 060 014 eurot), sh hüpoteegi ja kommertspandi tagatisel 9 444 063 eurot (31.12.2017.a 10 930 094 eurot) ning tähtajaliste hoiuste tagatisel 18 378 383 eurot (31.12.2017.a 8 129 920 eurot);

- ehitusjärgsete tööde teostusgarantiisid hüpoteegi ja kommertspandi tagatisel summas 4 808 322 eurot (31.12.2017.a 4 217 466 eurot).

Lisa 14 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Aktsiakapital	9 998 295	9 998 295
Aktsiate arv (tk)	99 982 954	99 982 954
Aktsiate nimiväärtus	0.10	0.10

Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 066 294	873 276
Rootsi	6 200 112	12 152 051
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	7 266 406	13 025 327
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike		
Norra	50 669 682	49 245 555
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku	50 669 682	49 245 555
Kokku müügitulu	57 936 088	62 270 882
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Müügitulu ehitustegevusest	56 761 177	61 394 750
Materjalide müük	31 661	53 880
Korterite, mitteiluruumide müük	921 795	696 790
Kruntide müük	104 167	111 667
Muude teenuste müük	117 288	13 795
Kokku müügitulu	57 936 088	62 270 882

Lisa 16 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Tooraine ja materjal	22 898 168	24 064 063	
Energia	259 991	270 632	
Alltöövõtutööd	10 757 543	9 909 751	
Lähetuskulud	2 074 079	2 128 219	
Tööjõukulud	14 103 492	14 641 134	19
Amortisatsioonikulu	816 992	854 281	8,9
Kulud garantiitööde eraldiste moodustamiseks	1 125 400	1 105 983	
Muud	120 959	1 296 766	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	52 156 624	54 270 829	

vahe 680 507 (kannete keerutamisest 48 grupis + boonuste edasitegemine)

Lisa 17 Turustuskulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Lähetuskulud	45 264	43 033	
Tööjõukulud	551 674	660 653	19
Amortisatsioonikulu	4 012	6 022	8,9
Muud	132 578	148 445	
Kokku turustuskulud	733 528	858 153	

Lisa 18 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	153 876	150 685	
Lähetuskulud	9 027	9 295	
Tööjõukulud	1 069 063	1 248 257	19
Amortisatsioonikulu	231 174	247 109	8,9
Muud	329 313	261 174	
Kokku üldhalduskulud	1 792 453	1 916 520	

Lisa 19 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Palgakulu	10 540 503	10 930 123	
Sotsiaalmaksud	3 553 858	4 328 087	
Puhkusereservi kulu	1 534 179	1 178 620	
Töövõimetushüvitised	95 689	113 213	
Moodustatud eraldiste vähendamine	0	0	
Kokku tööjõukulud	15 724 229	16 550 043	16,17,18
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	506	532	
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:			
Töölepingu alusel töötav isik	506	532	

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

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

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	572 215	723 660

Seotud osapooltega tehinguid ei ole tehtud 2017. ega 2018.a.

Lisa 21 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Varad		
Käibevarad		
Raha	564 670	351 304
Nõuded ja ettemaksed	9 229 127	8 967 344
Varud	2 409 248	1 898 749
Kokku käibevarad	12 203 045	11 217 397
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	7 226 278	8 300 437
Finantsinvesteeringud	0	549 641
Kinnisvarainvesteeringud	6 847 637	7 387 405
Materiaalsed põhivarad	6 502 801	6 631 531
Immateriaalsed põhivarad	16 513	22 318
Kokku põhivarad	20 593 229	22 891 332
Kokku varad	32 796 274	34 108 729
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	86 480	84 206
Võlad ja ettemaksed	2 392 543	2 493 559
Eraldised	76 501	185 162
Kokku lühiajalised kohustised	2 555 524	2 762 927
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	344 046	430 525
Võlad ja ettemaksed	4 714	5 922
Kokku pikaajalised kohustised	348 760	436 447
Kokku kohustised	2 904 284	3 199 374
Omakapital		
Aktiivkapital nimiväärtuses	9 998 295	9 998 295
Kohustuslik reservkapital	999 830	999 830
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	16 539 390	13 218 123
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 354 475	6 693 107
Kokku omakapital	29 891 990	30 909 355
Kokku kohustised ja omakapital	32 796 274	34 108 729

Lisa 22 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu	28 635 870	34 288 892
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-24 009 332	-25 141 072
Brutokasum (-kahjum)	4 626 538	9 147 820
Turustuskulud	-554 021	-687 551
Üldhalduskulud	-1 117 222	-1 145 770
Muud äritulud	34 411	51 921
Muud ärikulud	-63 732	-68 739
Kokku ärikasum (-kahjum)	2 925 974	7 297 681
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-559 984	-592 876
Intressitulud	4	30
Intressikulud	-11 519	-11 728
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 354 475	6 693 107
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 354 475	6 693 107

Lisa 23 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2018	2017
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	2 925 974	7 297 681
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	834 462	873 096
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	0	-4 883
Kokku korrigeerimised	834 462	868 213
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-262 286	-1 091 537
Varude muutus	-510 499	1 347 221
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-251 384	-1 014 434
Makstud intressid	-11 519	-11 729
Kokku rahavood äritegevusest	2 724 748	7 395 415
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-119 659	-531 544
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	0	19 309
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-3 540 000
Laekunud tütarettevõtjate müügist	0	800
Antud laenud	-495 187	-337 186
Antud laenude tagasimaksed	1 044 728	984 646
Laekunud intressid	3 826	3 937
Laekunud dividendid	510 956	1 126 715
Kokku rahavood investeerimistegevusest	944 664	-2 273 323
Rahavood finantseerimistegevusest		
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-84 206	-79 450
Makstud dividendid	-3 371 840	-4 822 906
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-3 456 046	-4 902 356
Kokku rahavood	213 366	219 736
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	351 304	131 568
Raha ja raha ekvivalentide muutus	213 366	219 736
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	564 670	351 304

Lisa 24 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2016	9 998 295	999 830	18 041 029	29 039 154
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	0	0	0	0
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	0	0
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2017	9 998 295	999 830	19 911 230	30 909 355
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	2 354 475	2 354 475
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-3 371 840	-3 371 840
31.12.2018	9 998 295	999 830	18 893 865	29 891 990

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.04.2019

Kodumaja AS (registrikood: 11386770) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRUS LEPPIK	Juhatuse liige	04.04.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kodumaja AS-i aktsionäridele

Arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Kodumaja AS-i ja selle tütarettevõtete (koos Kontserni) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2018 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Meie poolt auditeeritud Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- konsolideeritud bilansi seisuga 31. detsember 2018;
- konsolideeritud kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud koondkasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

Visime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (ISA-d). Meie kohustused vastavalt nendele standarditele on täiendavalt kirjeldatud meie aruande osas „Audiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

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

Oleme Kontsernist sõltumatud kooskõlas Rahvusvaheliste Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (IESBA koodeks) ja Eesti Vabariigi audiitoritegevuse seaduses sätestatud eetikanouetega. Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile ja Eesti Vabariigi audiitoritegevuse seaduse eetikanouetele.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest, mis sisaldub konsolideeritud majandusaasta aruandes lisaks konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele ja meie audiitori aruandele.

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi konsolideeritud raamatupidamise aruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

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

Juhatus vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhatus peab vajalikuks, võimaldamaks pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama Kontserni jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb Kontserni likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Kontserni finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviitud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Kooskõlas ISA-dega läbiviitud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduuriid vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Kontserni sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust Kontserni jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Kontserni tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis;
- hangime piisava asjakohase tõendusmaterjali Kontserni kuuluvate majandusüksuste või äritegevuste finantsinformatsiooni kohta, avaldamaks arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku kohta. Me vastutame Kontserni auditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest ja oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Kontserni valitsemine, muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning oluliste auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas auditi käigus tuvastatud oluliste sisekontrollisüsteemi puuduste kohta.

Tiit Raimla
Vandeaudiitor, litsents nr 287

Janno Hermanson
Vandeaudiitor, litsents nr 570

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

4. aprill 2019

Audiitorite digitaalallkirjad

Kodumaja AS (registrikood: 11386770) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIT RAIMLA	Vandeaudiitor	04.04.2019
JANNO HERMANSON	Vandeaudiitor	04.04.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	15 928 909
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 022 005
Kokku	18 950 914
Jaotamine	
Dividendideks	2 193 212
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	16 757 702
Kokku	18 950 914

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	15 928 909
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 022 005
Kokku	18 950 914
Jaotamine	
Dividendideks	2 193 212
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	16 757 702
Kokku	18 950 914

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	28635870	100.00%	Jah

Sidevahendid

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