

Kaamos Kinnisvara OÜ

Konsolideerimisgrupi majandusaasta aruanne 2010

Konsolideerimisgrupi majandusaasta aruanne

KAAMOS KINNISVARA OÜ

Majandusaasta algus:	1. jaanuar 2010. a
Majandusaasta lõpp:	31. detsember 2010. a
Registrikood:	10886401
Aadress:	Pärnu mnt. 153 11624 Tallinn Eesti Vabariik
Telefon:	+372 6630300
Faks:	+372 6630301
E-mail:	info@kaamos.ee
Interneti kodulehekülg:	www.kaamos.ee
Põhitegevused:	Kinnisvara arendus, haldus ja hooldus (EMTAK 68101) Ehitusjuhtimine, peatöövõtt (EMTAK 41201)

SISUKORD

KONSOLIDEERIMISGRUPI TEGEVUSARUANNE	2
KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE	4
KONSOLIDEERITUD BILANSS	5
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	6
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	7
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	8
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused	8
Lisa 2 Müügitulu	14
Lisa 3 Ärikulud ja muud äritulud	14
Lisa 4 Finantstulud ja -kulud	15
Lisa 5 Raha	16
Lisa 6 Varud	16
Lisa 7 Bioloogilised varad	16
Lisa 8 Sidusettevõtted	16
Lisa 9 Pikaajalised finantsinvesteeringud	17
Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud	17
Lisa 11 Materiaalne põhivara	18
Lisa 12 Immateriaalne põhivara	18
Lisa 13 Tütarettevõtted	19
Lisa 14 Laenukohustused	19
Lisa 15 Maksuvõlad ja ettemaksed	20
Lisa 16 Eraldised	20
Lisa 17 Omakapital	20
Lisa 18 Tingimuslikud kohustused ning bilansivälised varad ja kohustused	21
Lisa 19 Kasutusrent	21
Lisa 20 Viitvõlad	21
Lisa 21 Tuletisinstrumendid	21
Lisa 22 Mitmesugused nõuded	22
Lisa 23 Muud lühiajalised võlad	22
Lisa 24 Tehingud seotud osapooltega	22
Lisa 25 Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne	24
Lisa 26 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss	25
Lisa 27 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoo aruanne	26
Lisa 28 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	27
SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	28
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	29
JUHATUSE LIIKMETE ALLKIRJAD 2010. MAJANDUSAASTA ARUANDELE	30

KONSOLIDEERIMISGRUPI TEGEVUSARUANNE

Kaamos Kinnisvara OÜ gruppi kuuluvate ettevõtete põhitegevuseks on investeringud rahavoogu loovatesse kinnisvara objektidesse ning terviklike elukeskkondade ja ärikinnisvara väljaarendamine. 2010. aasta oli Kaamos Kinnisvara OÜ jaoks kasumlik majandusaasta. Ettevõtte õnnestus osaliselt ellu viia 2010. aastaks püstitatud eesmärgid ja jätkata investeerimistegevusega.

Olulisemad 2010. aasta tulemused:

- Tammsaare Ärikeskuse valmimine ja lõplik täitmine üürnikega;

Tulenevalt siiski jätkuvast madalseisust nii Eesti kui ka lähinaabrite kinnisvaraturul, ei algatud 2010. aastal korterelamute ehitust Kadaka teel, Tallinnas ja Marupes, Lätis. Samuti ei õnnestunud saada kehtestatud nii Tatari 51 kui Filtri tee 18 detailplaneeringuid.

Rahavoogu loovates kinnisvaraobjektides olulisi muudatusi ei olnud. Kasumlikult opereerisid nii tütarettevõtetele kuuluvad Kaubamaja 6, Pärnu mnt 153 kui ka Lõuna-Ostukeskus aadressil Tatari 51.

Kaamos Kinnisvara gruppi kuulub ka Kaamos Ehitus OÜ, mille eesmärk on suures osas toetada emaettevõtte arendusprojekte. Kaamos Ehitus OÜ opereeris 2010. aastal kasumlikult.

Vastavalt kehtivale seadusandlusele ja põhikirjale oli juhatuse tegevuse eesmärgiks ettevõtte esindamine ja igapäevase majandustegevuse juhtimine. Ettevõtte juhatuses oli kaks liiget.

2011. aastal on juhatuse tööplaanis peamisteks eesmärkideks:

- Ettevõtte kasumlikkuse suurendamine;
- Olemasolevate investeerimisobjektide jätkuv plaanipärane arendamine, haldamine ja detailplaneeringute menetlemine;
- Tatari 51 detailplaneeringu kehtestamine ja ärihoonele üürnike leidmine;
- Filtri tee 18 detailplaneeringu kehtestamine, lõpliku kontseptsiooni määratlemine;
- Jaama 8 korterelamu ehitamine/müük;
- Projektijuhtimise teenuse mahu suurendamine;
- Teostatud finantsinvesteeringute kontroll.

2010 aastal lõpuks töötas kontsernis 18 töötajat (2009: 23 töötajat) (s.h. juhatuse ja nõukogu liikmed), kelle arvestatud tööjõukulud aruandeaastal olid kokku 6 642 825 krooni (2009: 7 671 815 krooni). Juhatuse ja nõukogu liikmetele arvestatud tasude suurus oli 1 739 581 miljonit krooni (2009: 2 270 711 krooni).

2010.aasta lõpu seisuga kuulus Kaamos Kinnisvara OÜ kontserni 8 tütarettevõtet (2009: 12) ja 2 sidusettevõtet (2009: 2).

Järgnevalt on toodud Kaamos Kinnisvara OÜ konsolideerimisgruppi kuuluvate äriühingute üldandmed:

Emaettevõtte:

Kaamos Kinnisvara OÜ, registrikood:10886401, aadress: Pärnu mnt. 153, Tallinn 11624. Enamusosaniku Kaamos Group OÜ osalus ettevõttes on 100%. Põhitegevus EMTAKi järgi: 70101- Kinnisvara arendus ja müük

Tütarettevõtted:

Selobalt OÜ, registrikood: 10964517, aadress Pärnu mnt.153, Tallinn 11624. Kaamos Kinnisvara OÜ osaluse suurus 100%.

Herasten OÜ,registrikood:10964957, aadress Pärnu mnt.153, Tallinn 11624. Kaamos Kinnisvara OÜ osaluse suurus 100%.

Vindor Holding OÜ, registrikood: 10917840, aadress Pärnu mnt. 153, Tallinn 11624. Kaamos Kinnisvara OÜ osaluse suurus 100%.

Tammsaare Ärikeskus OÜ, registrikood: 11148579, aadress Pärnu mnt. 153, Tallinn 11624. Kaamos Kinnisvara OÜ osaluse suurus 100%.

Kaamos Ehitus OÜ, registrikood: 11100288, aadress Pärnu mnt. 153, Tallinn 11624. Kaamos Kinnisvara OÜ osaluse suurus 100%.

Markeland OÜ, registrikood: 11278371, aadress Pärnu mnt.153, Tallinn 11624. Kaamos Kinnisvara OÜ osaluse suurus 65%.

Pelihanza SIA, Markeland OÜ osaluse suurus 100%.

Risingsun OÜ, registrikood: 11150665, aadress Pärnu mnt.153, Tallinn 11624. Kaamos Kinnisvara OÜ osaluse suurus 50%.

Sidusettevõtte:

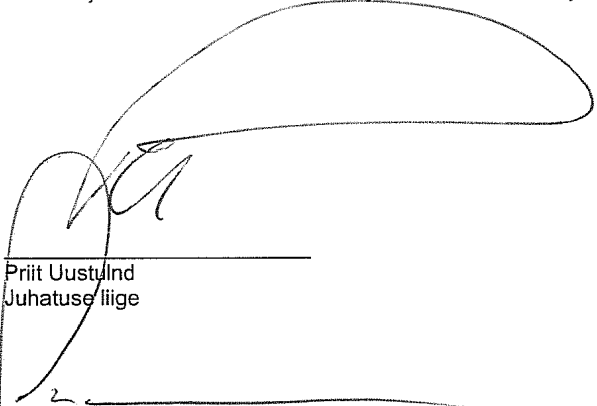
Desparo OÜ, registrikood: 11052365, aadress Merimetsa 123, Pärnu 80027. Kaamos Kinnisvara OÜ osaluse suurus 38%.

Miiter TH OÜ, registrikood:11330189, aadress Kaluri tee 5, Haabneeme alevik, Viimsi. Kaamos Ehitus OÜ osaluse suurus 33,44%.

Suhtarvud	31.12.2010		31.12.2009	
	Grupp	Emaettevõte	Grupp	Emaettevõte
1. Omakapitali tootlikus (ROE)	0%	0%	-2%	-14%
2. Puhasrentaablus	3%	-13%	-72%	-1804%
3. Varade tootlikkus (ROA)	0%	0%	-3%	-10%
4. Omakapitali osakaal	40%	63%	40%	66%
5. Võlakordaja	49%	14%	51%	17%
6. Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,5	0,8	0,8	2,5

Ülaltoodud suhtarvud on arvutatud järgmiste valemite alusel:

1. Omakapitali tootlikus (ROE) – puhaskasum / keskmine omakapital (%)
2. Puhasrentaablus – kasum / müügitulud (%)
3. Varade tootlikkus (ROA) – kasum / keskmised varad (%)
4. Omakapitali osakaal – omakapital / bilansimaht (%)
5. Võlakordaja – pangalaenu / bilansimaht (%)
6. Lühiajaliste kohustuste kattekordaja – käibevara / lühiajalised kohustused



Priit Uustulind
Juhatuse liige

Ivar Vahter
Juhatuse liige

13.04.2011.a.

KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE**

kroonides, aasta kohta

	2010. a	2009. a	Lisad
Müügitulud	64 645 012	37 067 673	2
Muud äritulud	5 940 844	85 083 142	3
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-17 653 953	-11 213 980	3
Mitmesugused tegevuskulud	-9 575 418	-9 125 477	3
Tööjõukulud	-8 871 784	-10 216 000	
Põhivara kulum	-2 364 665	-1 305 865	11;12
Muud ärikulud	-3 089 460	-64 503 012	3
Ärikasum (-kahjum)	29 030 576	25 786 481	
Finantstulud ja -kulud	-27 793 069	-45 221 954	4
Kasum (kahjum) enne maksustamist	1 237 507	-19 435 473	
Tulumaks	-28 418	-1 042 901	
Puhaskasum (-kahjum)	1 209 089	-20 478 374	
sh. emaettevõtte omanike osa puhaskasumist (-kahjumist)	1 727 375	-26 619 968	
sh. vähemusomanike osa puhaskasumist (-kahjumist)	-518 286	6 141 594	

KONSOLIDEERITUD BILANSS

kroonides, seisuga 31. detsember

	2010. a	2009. a	Lisad
Raha	7 164 030	25 891 041	5
Aktsiad ja muud väärtpaberid	3 813 310	3 312 604	
Nõuded ostjate vastu	12 464 468	6 364 750	
Mitmesugused nõuded	1 195 485	16 412 502	22
Viitlaekumised	79 905	120 082	
Ettemaksed	572 627	1 828 219	15
Varud	6 281 039	7 212 347	6
Käibevara kokku	31 570 864	61 141 545	
Pikaajalised finantsinvesteeringud	10 382 352	14 163 097	9
Bioloogiline vara	219 000	219 000	7
Kinnisvarainvesteeringud	853 072 407	825 407 408	10
Materiaalne põhivara	6 098 915	10 147 196	11
Immateriaalne põhivara	18 000	29 795	12
Põhivara kokku	869 790 674	849 966 496	
VARAD KOKKU	901 361 538	911 108 041	
Võlakohustused	33 670 714	36 148 204	14
Ostjate ettemaksed	5 090 809	2 198 104	
Võlad tarnijatele	7 133 389	4 365 731	
Muud lühiajalised võlad	5 025 224	14 533 870	23
Maksuvõlad	2 753 538	2 460 522	15
Viitvõlad	15 751 952	10 425 349	20
Lühiajalised eraldised	0	1 500 000	16
Lühiajalised kohustused kokku	69 430 245	71 631 780	
Pikaajalised võlakohustused	404 557 770	424 998 249	14
Muud pikaajalised võlad	68 495 970	36 925 970	14
Pikaajalised eraldised	0	7 212 569	16
Pikaajalised kohustused kokku	473 053 740	469 136 788	
Kohustused kokku	542 483 985	540 768 568	
Vähemusosalus	2 185 568	20 363 380	
Osakapital	500 000	500 000	
Kohustuslik reservkapital	50 000	50 000	
Muud reservid	12 557	-31 967	
Jaotamata kasum	354 402 053	376 078 028	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 727 375	-26 619 968	
Emaettevõttele kuuluv omakapital kokku	356 691 985	349 976 093	
Omakapital kokku	358 877 553	370 339 473	17
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	901 361 538	911 108 041	

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

kroonides, aasta kohta

	2010. a	2009. a	Lisad
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (-kahjum)	29 030 576	25 786 481	
Kasumi korrigeerimised: materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum	2 364 665	1 305 865	11;12
Kasumi korrigeerimised: kasum (kahjum) põhivara müügist	-552 070	-133 002	
Kasumi korrigeerimised: pikaajaliste eraldiste ümberhindlus	-7 212 569	2 935 429	3
Kasumi korrigeerimised: varude ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringuks	0	-64 149 200	
Kasumi korrigeerimised: kinnisvarainvesteeringu ümberhindlus ja müügikasum	5 313 570	-10 116 447	3;10
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-17 149 025	8 108 712	
Varude muutus	-6 000 439	69 249 501	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	4 597 063	-18 322 539	
Makstud ettevõtte tulumaks	-28 418	-304 488	
Makstud intressid	-25 261 873	-20 100 133	
Rahavood äritegevusest kokku	-14 898 520	-5 739 821	
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	-5 881 110	-82 021 865	11
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük	8 907 689	463 983	
Kinnisvarainvesteeringu soetus	-48 414 499	-1 431 762	10
Vähemusosaluse soetus	-6 500 000	0	
Müüdud pikaajalised finantsinvesteeringud	5 490	0	
Ostetud lühiajalised finantsinvesteeringud	-2 200 425	-1 525 544	
Müüdud lühiajalised finantsinvesteeringud	660 559	0	
Antud laenud	0	-37 720 000	
Antud laenude tagasimaksed	15 100 000	22 760 000	
Saadud intressid	758 993	3 204 776	
Rahavood investeerimistegevusest kokku	-37 563 303	-96 270 412	
Rahavood finantstegevusest			
Saadud laenud	98 740 561	152 052 387	
Laenude tagasimaksed	-65 146 102	-30 207 785	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-17 758 891	
Makstud dividendid	0	-1 145 454	
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	33 594 459	102 940 257	
RAHAVOOD KOKKU	-18 867 364	930 024	
Raha ja ekvivalendid perioodi alguses	25 891 041	24 934 539	5
Valuutakursi muutuse mõju	140 353	26 478	
Raha ja ekvivalentide muutus	-18 867 364	930 024	
Raha ja ekvivalendid perioodi lõpus	7 164 030	25 891 041	5

For identification purposes only

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

kroonides, aasta kohta

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum	Kokku	Vähemus- osalus	Omakapital kokku
Seisuga 31.12.2008	500 000	50 000	5 064	371 399 558	371 954 622	15 368 437	387 323 059
Dividendid	0	0	0	0	0	-1 145 454	-1 145 454
Muud reservid	0	0	-37 031	0	-37 031	0	-37 031
Muud korrigeerimised	0	0	0	4 678 470	4 678 470	-1 197	4 677 273
Aruandeaasta kahjum	0	0	0	-26 619 968	-26 619 968	6 141 594	-20 478 374
Seisuga 31.12.2009	500 000	50 000	-31 967	349 458 060	349 976 093	20 363 380	370 339 473
Dividendid	0	0	0	0	0	0	0
Muud reservid	0	0	44 524	0	44 524	2 345 000	2 389 524
Muud muutused omakapitalis seoses osaluste muutustega tütarettevõtetes (lisa 13)	0	0	0	4 943 993	4 943 993	-20 004 526	-15 060 533
Aruandeaasta kahjum	0	0	0	1 727 375	1 727 375	-518 286	1 209 089
Seisuga 31.12.2010	500 000	50 000	12 557	356 129 428	356 691 985	2 185 568	358 877 553

Täiendav informatsioon omakapitali kohta on esitatud lisa 17.

LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused

OÜ Kaamos Kinnisvara (edaspidi ka "emaettevõtte") ning tema tütarettevõtete ja sidusettevõtte (edaspidi koos "kontsern") konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides, kui ei ole teisiti märgitud.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

A. Konsolideerimine

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab OÜ Kaamos Kinnisvara ning selle tütarettevõtete finantsnäitajaid konsolideerituna rida-realt. Tütarettevõtted konsolideeritakse alates kuupäevast, mil vastavalt valitsev mõju või ühine kontroll on kontsernile üle läinud ning nende konsolideerimine lõpetatakse alates kuupäevast, mil kontsernil valitsevat mõju või ühist kontrolli enam ei ole.

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

Tütarettevõtted kasutavad oma aruannete koostamisel samu arvestuspõhimõtteid, mis emaettevõttegi. Kõik kontsernisisesed tehingud, nõuded ja kohustused ning realiseerimata kasumid ja kahjumid kontserni ettevõtete vahel toimunud tehingutelt on raamatupidamise aastaaruandes täies ulatuses elimineeritud. Realiseerimata kahjumeid ei elimineerita, kui sisuliselt on tegemist vara väärtuse langusega.

Vähemusosalus, milleks on see osa tütarettevõtete kasumist või kahjumist ning netovarast, mis ei kuulu kontsernile, kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes ja bilansis (omakapitali koosseisus) eraldi real.

Uued tütarettevõtted kajastatakse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes ostumeetodil. Ostumeetodil kajastatavate äriühenduste soetusmaksumus jagatakse varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste õiglastele väärtustele omandamise kuupäeva seisuga. Juhul, kui õiglane väärtus ületab soetusmaksumust, siis see vahe kajastatakse koheselt täies ulatuses perioodituluna.

B. Investeering sidusettevõtetesse

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle kontsern omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui kontsern omab ettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse konsolideeritud bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis ja omandamisel tekkinud firmaväärtuse alahindlustega või negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega, miinus investeeringu väärtuse languse alahindlused. Kontsernile kuuluv osa sidusettevõtte majandustulemusest kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes real "finantstulud ja -kulud". Kui sidusettevõttel on olnud tehinguid, mille mõju kajastatakse otse omakapitalis, siis kajastab kontsern oma osa nendest tehingutest samuti otse omakapitalis.

Sidusettevõtted kasutavad oma aruannete koostamisel samu arvestuspõhimõtteid, mis emaettevõttegi. Sidusettevõtete ja kontserni ettevõtete omavahelistelt tehingutelt tekkinud realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt kontserni osaluse suurusele sidusettevõttes. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus. Investeering sidusettevõttesse sisaldab omandamisel tekkinud firmaväärtust, millest on maha arvestatud kogunenud väärtuse languse alahindlused.

Juhul, kui kontserni osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava sidusettevõtte kahjumis on võrdne või ületab sidusettevõtte bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse selliste pikaajaliste nõuete, mis sisuliselt moodustavad osa investeeringust investeerimisobjekti, alahindlusena. Erandiks on olukord, kui kontserni ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama sidusettevõtte kohustusi – sellisel juhul kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.

C. Investeering tütar- ja sidusettevõtetesse emaettevõtte konsolideerimata bilansis

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis (esitatud lisas 26) on investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatud soetusmaksumuse meetodil. See tähendab, et investeering kajastatakse algselt tema soetusmaksumuses, milleks on omandamisel makstava tasu õiglane väärtus ning hiljem korrigeeritakse seda vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate alahindlustega. Investeeringud sidusettevõttesse on kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

Tütar- ja sidusettevõtete poolt makstud dividendid kajastatakse sel hetkel, kui emaettevõttel tekib õigus neile dividendidele, finantstuluna, v.a. see osa dividendidest, mis makstakse välja selle vaba omakapitali arvelt, mille tütar - või sidusettevõtte oli teeninud välja enne selle ettevõtte soetamist kontserni poolt. Selline osa dividendidest kajastatakse investeringu vähendusena.

D. Välisvaluutas fikseeritud tehingud

Emaettevõtte arvestusvaluutaks on Eesti kroon, mis on ka kontserni konsolideeritud ja emaettevõtte konsolideerimata aruannete esitusvaluutaks; kõiki teisi valuutasid loetakse välisvaluutadeks.

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtiva Eesti Panga valuutakursside alusel.

Ümberhindamise tulemusena saadud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes, kusjuures ärituludes ja -kuludes kajastatakse valuutakursi kasumid ja kahjumid, mis on seotud tarnijate ja ostjate arveldustega; muud välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud finantstuludes ja -kuludes.

E. Tulu kajastamine

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdsväärtuses.

Kinnisvara müük kajastatakse siis, kui kõik kinnisvaraga seotud olulised riskid ja hüved on üle kantud müüjalt ostjale ning müüjal puudub kohustus teha kinnisvaraobjektile olulisi lisatöid. Üldjuhul loetakse müük toimunuks asjaõiguslepingu sõlmimisega. Summad, mis kliendid on maksnud enne lepingu sõlmimist, kajastatakse ettemaksetena.

Pikaajaliste teenuslepingute (sealhulgas ehituslepingute) tulud ja kulud kajastatakse valmidusastme meetodil. Osutatava teenuse valmidusaste leitakse teenuse osutamisega seotud tegelike ja eelarveliste kogukulude suhtena bilansipäeval. Kui teenuse osutaja on bilansipäevaks väljastanud tellijale arveid summas, mis erineb valmidusastme meetodil arvestatud tulust, kajastatakse see vahe bilansis kohustusena või nõudena. Kui teenuse osutamisega kaasnevad kogukulud ületavad teenuse saamisest saadavat tulu, kajastatakse oodatav kahjum kohe ja täies ulatuses.

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Erandina kajastatakse tulu kohe peale kauba ostjale üleandmist juhul, kui paigaldamine ei ole oma olemuselt keeruline ja töömahukas.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel. Kommunaalteenuste vahendamise tulud (tasud elektri, sooja vee, jm. eest) saldeeritakse ostetud kommunaalteenuste kuludega.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastavalt nõudeõiguse tekkimisele.

F. Raha ekvivalendid

Raha ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. kassas ja panga arvelduskontodel olev raha, kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid ning intressiturufondi osakud.

G. Finantsvarad

Kõik finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused, v.a. selliste finantsvarade, mida kajastatakse õiglasel väärtuses muutusega läbi kasumiaruande, soetamisega seotud kulutused.

Kõik tavapärastel turutingimustel toimuvad finantsvarade ostud ja müügid kajastatakse nende tehingute tehingupäeval, s.t. päeval, mil kontsern võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks. Tavapärasel turutingimustel toimuvaks nimetatakse selliseid oste ja müüke, mille puhul ostetava või müüdava finantsvara üleandmine müüjalt ostjale toimub antud turul väljakujunenud või vastavate tururegulatsioonidega nõutud perioodi jooksul.

Pärast algset arvelevõtmist kajastatakse kõiki finantsvarasid õiglasel väärtuses, v.a.:

- nõuded teiste osapoolte vastu, mida kontsern ei ole soetanud edasimüügi eesmärgil ja lunastus-tähtajani hoitavad finantsinvesteeringud – kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses;
- investeeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata (k.a. selliste varadega seotud tuletisinstrumentid) – kajastatakse soetusmaksumuses.

Õiglasel väärtuses kajastatavad finantsvarad

Õiglasel väärtuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse igal bilansipäeval ümber hetke õiglasele väärtusele, millest ei ole maha arvatud võimalikke vara realiseerimisega kaasnevaid tehingukulutusi. Börsil noteeritud väärtpaberite puhul baseerub õiglase väärtus bilansipäeva sulgemishindadel ja Eesti Panga ametlikel valuutakurssidel. Börsil noteerimata väärtpaberite puhul kasutatakse õiglast väärtust, mille leidmisel võetakse aluseks kogu kontsernile kättesaadav info investeringu väärtuse kohta.

Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes real "finantstulud ja -kulud". Kasumid ja kahjumid õiglases väärtuses kajastatavate finantsvarade realiseerimisel nagu ka intressid ja dividendid vastavalt väärtpaberitelt kajastatakse kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud".

Soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad

Soetusmaksumuses kajastatavaid finantsvarasid tuleb hinnata alla nende kaetavale väärtusele juhul, kui viimane on finantsvara bilansilisest maksumusest madalam. Soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade kaetav väärtus on finantsvarast eeldatavasti tulevikus saadavad rahavood diskonteerituna turu keskmise tulusemääraga sarnaste finantsvarade suhtes. Finantsvara allahindlus kajastatakse kasumiaruandes finantskuluna. Soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade allahindlust hiljem ei tühistata.

Finantsvarade kajastamine lõpetatakse siis, kui kontsern kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

H. Varud

Ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus müüdavad kinnistud ja vallasvarana käsitletud korterid võetakse arvele omahinnas, mis koosneb nendest otsestest ja kaudsetest väljaminekute, milleta varud ei oleks praeguses olukorras ja valmiduses.

Muud varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb kõigist otsestest ja kaudsetest kuludest, mis on vajalikud varude viimiseks nende müügivalmidusse. Kaudseteks kuludeks, mis lülitatakse varude soetusmaksumusse, on varude finantseerimiseks võetud laenukasutuse kulud (intress, lepingutasude amortisatsioon). Laenukasutuse kulud arvestatakse varude soetusmaksumusse hetkeni, millal on varud viidud nende müügivalmidusse. Kinnistute ja vallasvarana käsitletud korterite laenukasutuse kulud kapitaliseeritakse kuni kasutusloa väljastamiseni.

Kinnisvara ja korterite soetusmaksumuse kindlaksmääramisel kasutatakse individuaalmaksumuse meetodit. Muude varude soetusmaksumuse kindlaks määramisel kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus. Varude allahindlusi nende neto realiseerimismaksumusele kajastatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruandes real „kaubad, toore, materjal ja teenused”

I. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata kontserni enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglasele väärtusele. Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasesse väärtusesse kasutatakse sõltumatute professionaalsete hindajate abi. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid / kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud".

Kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse bilansis ümber, kui selle kasutamise eesmärk on muutunud. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestuspõhimõtteid, kuhu see objekt ümber klassifitseeriti. Juhul, kui eelnevalt kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt klassifitseeritakse ümber kas varudeks või materiaalseks põhivaraks, siis loetakse selle objekti õiglast väärtust ümberklassifitseerimise kuupäeval vara uueks tuletatud soetusmaksumuseks.

Kui kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse materiaalsest põhivarast kinnisvarainvesteeringuks, siis kajastatakse positiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeval eelmiste perioodide jaotamata kasumi suurendamisena ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna (samal kasumiaruande real, kus kajastati enne selle vara amortisatsioonigi). Erandiks on poolelioleva ehitisena kajastatud kinnisvarainvesteering, mille osas kajastatakse nii positiivne kui ka negatiivne vahe kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud". Kui eelnevalt varudena kajastatud kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse ümber kinnisvarainvesteeringuks, siis kajastatakse samuti nii positiivne kui ka negatiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeval kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud".

J. Bioloogiline vara

Bioloogiline vara on taimne või loomne elusorganism, mida hoitakse majandusliku kasu saamise eesmärgil ning mille õiglase väärtus või soetusmaksumus on usaldusväärselt hinnatav. Bioloogilised varad kajastatakse nii esmasel arvelevõtmisel kui ka järgnevatel bilansipäevadel õiglases väärtuses, millest on maha arvatud hinnangulised müügikulutused. Õiglase väärtus on summa, mille eest on võimalik vahetada vara teadlike, huvitatud ja sõltumatute osapoolte vahelises tehingus. Kui on olemas aktiivne turg, siis loetakse õiglaseks väärtuseks turuhind. Kui ei ole aktiivset turgu, siis leitakse õiglase väärtus vara käsutamisest tekkivate rahavoogude diskonteerimise teel.

Kasumid ja kahjumid õiglase väärtuse muutusest kajastatakse aruandeperioodil kasumiaruandes ärikasumi koosseisus.

K. Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 10 000 kroonist ja kasuliku elueaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik eluiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudena) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt kasulikule elueale.

Arvelevõetud materiaalse põhivaraga seotud hilisemad väljaminekud (näiteks mõne varaobjekti teatud osade asendamine) lisatakse varade bilansilisele väärtusele siis, kui on täidetud järgmised kriteeriumid: (a) on tõenäoline, et kontsern saab sellest tulevikus majanduslikku kasu ning (b) nende soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Asendatud osad kantakse bilansist välja. Kõik teised väljaminekud kajastatakse kuludena perioodil, mil vastavad kulutused tehti.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust elueast. Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

• Maa	0%
• Ehitised ja rajatised	5-10 %
• Masinad ja seadmed	10-30 %
• Transpordivahendid	15-35 %
• Muu inventar, tööriistad ja sisseseade	20-40 %

Vara amortiseerimine lõpetatakse kui vara lõppväärtus, milleks on summa, mida kontsern saaks vara võõrandamisel täna, juhul kui vara oleks sama vana ja samas seisukorras, nagu ta on eeldatavasti tema kasuliku eluea lõppedes, ületab tema bilansilist jääkmaksumust.

Materiaalse põhivara amortisatsioonimeetodid, -normid ja lõppväärtused vaadatakse üle vähemalt iga majandusaasta lõpul ja kui uued hinnangud erinevad eelnevatest, kajastatakse muutused raamatupidamisiike hinnangute muutustena, s.t edasiulatuvalt.

Materiaalse 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. Kui hinnanguline kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus, siis hinnatakse see vara või raha genereeriva üksuse moodustavad varad alla kuni kaetava väärtuseni, milleks on kas sellest varast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus (ehk kasutusväärtus) või selle vara õiglane väärtus, mida on vähendatud müügikulutustega, olenevalt kumb on kõrgem. Vara õiglase väärtuse määramisel kasutatakse vajadusel kontserniväliste ekspertide abi. Allahindlus kajastatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruande real "põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus".

Kui hiljem vara kaetav väärtus on tõusnud üle vara bilansilise väärtuse, siis allahindlus tühistatakse ja suurendatakse vara bilansilist väärtust, kuid mitte suurema summani, kui bilansilise väärtuseni, mis varal oleks, kui allahindlust ei oleks tehtud. Vara allahindluse tühistamine kajastatakse kasumiaruandes samal real, kus kajastati ka varasem allahindlus.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamisel või siis, kui kontsern ei eelda selle vara kasutamisest või müügist enam majandusliku kasu saamist. Materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest tekkivad kasumid ja kahjumid kajastatakse selle perioodi, millal kajastamine lõpetati, kasumiaruandes real "muud äritulud" või "muud ärikulud".

Materiaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul, klassifitseeritakse ümber müügiootel põhivaraks, mida kajastatakse bilansis eraldi real käibevara rühmas. Müügiootel põhivara amortiseerimine lõpetatakse ning seda kajastatakse kas bilansilises jääkmaksumuses või õiglasel väärtuses (miinus müügikulutused), sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

L. Muu immateriaalne põhivara

Äriühendustest eraldi omandatud immateriaalsed varad võetakse arvele ainult juhul, kui on täidetud järgmised tingimused:

- varaobjekt on kontserni poolt kontrollitav;
- on tõenäoline, et kontsern saab objekti kasutamisest tulevikus tulu;
- objekti soetusmaksumus on usaldusväärselt hinnatav.

Immateriaalsed varad, mis on omandatud läbi äriühenduse, võetakse arvele firmaväärtusest eraldi, kui need varaobjektid on eraldatavad või on tekkinud lepingulistest või muudest juriidilistest õigustest ja nende õiglast väärtust saab omandamise kuupäeval usaldusväärselt hinnata.

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Edaspidi kajastatakse immateriaalset põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Immateriaalsete varade puhul hinnatakse, kas tegemist on piiratud või määramata kasuliku elueaga varaga. Piiratud kasuliku elueaga immateriaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset amortisatsiooni meetodit. Amortisatsioonimäärad aastas on järgmised:

- | | |
|--|--------|
| • Ostetud litsentsid, kaubamärgid jne. | 20-33% |
|--|--------|

Kui on asjaolusid, mis viitavad, et piiratud elueaga immateriaalse vara kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse, siis viiakse läbi vara väärtuse languse test ja vajadusel hinnatakse vara alla tema kaetavale väärtusele.

Määramata kasuliku elueaga immateriaalsete varade osas viiakse igal aastal kas iga varaobjekti või siis raha genereeriva üksuse osas läbi väärtuse languse test. Selliseid immateriaalseid varasid ei amortiseerita. Määramata kasuliku elueaga immateriaalsete varade kasulik eluiga vaadatakse üle igal aastal veendumaks, et tegemist on endiselt määramata kasuliku elueaga. Kui eluea määramatus on muutunud, siis kajastatakse muutust kasulikus elueas edasiulatavalt.

M. Finantskohustused

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustuse eluea jooksul. Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud", v.a. need intressikulud, mis on seotud omatarbeks ehitatava materiaalse põhivara finantseerimisega.

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

N. Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Bilansis kajastatakse eraldis juhul, kui kontsernil lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, mille realiseerumine on tõenäoline (seni mitte asetleidnud) ja mille kohustuse summat on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Eraldise hindamisel on lähtutud juhatuse hinnangutest, kogemustest ja vajadusel ka sõltumatute ekspertide hinnangutest ning need kajastatakse bilansis summas, mis on bilansipäeva seisuga vajalikud eraldisega seotud kohustuste rahuldamiseks.

O. Ettevõtte tulu maksustamine

Emaettevõtte ja Eestis registreeritud tütarettevõtted

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Maksumääraks on 21/79 netodividendidelt. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust kontserni vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisas.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Tulumaks Lätis

Lätis on ettevõtte puhaskasum tulumaksuga maksustatav. Lätis on tulumaksumäär 15% maksustatavast tulust. Maksustatav tulu kalkuleeritakse ettevõtte kasumist enne tulumaksu, mida korrigeeritakse tulumaksu deklaratsioonides kohalike tulumaksuseaduste nõuetest lähtuvalt ajutiselt või püsivalt lubatud tulu- ja kulutäiendustega.

Tulumaks Venemaal

Venemaal on ettevõtte puhaskasum tulumaksuga maksustatav. Venemaal on tulumaksumäär 20% maksustatavast tulust. Maksustatav tulu kalkuleeritakse ettevõtte kasumist enne tulumaksu, mida korrigeeritakse tulumaksu deklaratsioonides kohalike tulumaksuseaduste nõuetest lähtuvalt ajutiselt või püsivalt lubatud tulu- ja kulutäiendustega.

Välismaiste tütarettevõtete puhul leitakse edasilükkunud tulumaksuvara või -kohustus kõigi bilansikuupäeval esinevate varade ja kohustuste maksustamisväärtuste ning raamatupidamisväärtuste ajutiste erinevuste kohta. Edasilükkunud tulumaksuvara esitatakse bilansis vaid juhul, kui prognoositavas tulevikus on tõenäoline edasilükkunud tulumaksuvaraga võrreldavas suuruses tulumaksukohustuse tekkimine, mida saaks kasutada tasaarveldamiseks.

P. Rendiarvestus

Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma bilansis rendileandja. Laekuvaid ja tasutavaid kasutusrendi makseid perioodiseeritakse rendiperioodi tuluna või kuluna lineaarselt.

Q. Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule ja emaettevõtte põhikirjale teeb ettevõtte iga aasta puhaskasumist vähemalt 5%-lise eraldise kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% osakapitalist. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada kahjumi katmiseks, kui kahjumid ei ole võimalik katta vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada osakapitali suurendamiseks.

R. Tuletisinstrumentid

Ettevõtte kasutab tuletisinstrumentidest intressimäära vahetustehinguid (interest rate swap) katmaks intressimääraga seotud riske. Selliseid tuletisinstrumente kajastatakse algselt tema õiglasel väärtusel lepingu sõlmimise kuupäeval ja hiljem hinnatakse ümber vastavalt instrumendi õiglase väärtuse muutusele. Kasumid ning kahjumid tuletisinstrumentidelt kajastatakse

kasumiaruandes perioodi tulu ning kuluna. Kui õiglane väärtus on positiivne, kajastatakse tuletisinstrument varana, kui aga negatiivne, siis kohustusena.

Tuletisinstrumenti õiglase väärtuse muutusest tekkivad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes, v.a. selliste tuletisinstrumentide, mis kvalifitseeruvad riskimaandamise eesmärgil soetatud instrumentide kajastamise erireegli (hedge accounting) alla. Viimaseid ettevõtte aruandeperioodil ja ka võrdlusperioodil ei ole olnud.

S. Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

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

Lisa 2 Müügitulu
kroonides, aasta kohta

Kontserni müügitulu jaguneb geograafiliste piirkondade ja tegevusalade lõikes järgmiselt.

	2010. a	2009. a
Geograafilised piirkonnad		
Eesti	63 965 384	36 879 984
Venemaa	679 628	187 689
Geograafilised piirkonnad kokku	64 645 012	37 067 673
Tegevusalad		
Üüritulu – EMTAK 68201	41 591 196	25 467 145
Arendatud kinnisvara müük – EMTAK 68101	1 275 000	1 608 333
Ehituse peatöövõtt – EMTAK 41201	18 436 416	9 509 720
Konsultatsioonid – EMTAK 70221	2 542 772	132 786
Sõiduautode rentimine – EMTAK 77111	120 000	162 000
Traktorite rentimine – EMTAK 77311	679 628	187 689
Tegevusalad kokku	64 645 012	37 067 673

Lisa 3 Ärikulud ja muud äritulud
kroonides, aasta kohta

	2010. a	2009. a
Muud äritulud		
Kasum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutustest (lisa 10)	3 265 070	68 659 909
Kasum põhivara müügist	647 903	252 119
Saadud trahvid ja viivised	114 422	3 072 736
Saadud kindlustushüvitised	85 544	48 217
Muud tulud	1 827 905	13 050 161
Muud äritulud kokku	5 940 844	85 083 142
Kaubad, toore, materjal ja teenused		
Ostetud materjalid ja teenused arendusobjektidele	-17 518 431	-10 354 266
Ostetud teenused	-39 522	-700 714
Ostetud konsultatsiooniteenus	0	-63 000
Muud	-96 000	-96 000
Kaubad, toore, materjal ja teenused kokku	-17 653 953	-11 213 980
Mitmesugused tegevuskulud		
Kantseleikulud	-47 299	-99 020
Autokulud	-868 185	-1 039 221
Juriidiline teenus	-864 557	-483 996
Lähetuskulud	-250 484	-310 022

For identification purposes only

Kindlustuskulud	-127 224	-201 476
Panga teenus- ja lepingutasud	-209 628	-299 639
Kinnisvara hoolduskulud	-2 170 754	-3 080 283
Reklaamikulud	-312 063	-425 126
Koolituskulud	-579 153	-25 200
Erisoodustused	-436 006	-565 666
Esindus- ja vastuvõtukulud	-52 631	-142 508
Raamatupidamis- ja audiitorteenuse kulud	-334 129	-301 334
Telefoni- ja sidekulud	-261 814	-257 727
Kinnisvara hindamine	-26 450	-136 942
Kinnisvara vahendamine	-1 262 072	-35 350
Konsultatsiooniteenus	-300 245	-558 661
Ebatöenäoliste laekumiste kulu	-952 251	-919 682
Muud teenused	-36 200	-17 792
Muud kulud	-484 273	-225 832
Tegevuskulud kokku	-9 575 418	-9 125 477

Muud ärikulud

Maamaks	-1 536 881	-1 592 734
Kahjum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutustest (lisa 10)	-8 578 641	-58 543 462
Kahjum varude allahindlusest	0	-1 100 000
Kahjum põhivara müügist	-58 935	-119 117
Eraldis	7 212 569	-2 935 429
Makstud trahvid ja viivised	-63 400	-119 749
Muud kulud	-64 172	-92 521
Muud ärikulud kokku	-3 089 460	-64 503 012

Lisa 4 Finantstulud ja -kulud
kroonides, seisuga 31. detsember

	2010. a	2009. a
Finantstulud- ja kulud tütarettevõtjate osadelt (lisa 13)	-512 804	0
Finantstulud- ja kulud sidusettevõtjate osadelt (lisa 8)	569 255	371 774
Intressitulud	1 317 436	3 582 648
Intressikulud	-24 958 831	-24 802 589
Muud finantstulud ja -kulud	-4 208 125	-24 373 787
Finantstulud ja -kulud kokku	-27 793 069	-45 221 954

Muude finantstulude ja -kulude all kajastatud 2009. aastal muuhulgas ühekordne kulu summas 17 758 891 krooni, mis tulenes 2008.aastal sõlmitud ja 2009. aastal lõpetatud kahe intressimäärade vahetuslepingu lõpetamisest.

Lisa 5 Raha
kroonides, seisuga 31. detsember

	2010. a	2009. a
Kassa	6 396	332 539
Arvelduskontod	4 355 909	12 453 436
Üleöödeposiidid	2 680 304	2 432 075
Tähtajalised deposiidid	121 421	10 672 991
Raha kokku	7 164 030	25 891 041

Lisa 6 Varud
kroonides, seisuga 31. detsember

	2010. a	2009. a
Kinnistud müügiks	0	900 000
Ettemakse materjalide eest	6 281 039	6 312 347
Varud kokku	6 281 039	7 212 347

2010. aastal on varusid hinnatud alla netorealiseerimismaksumuseni summas 0 (2009: 1 100 000 krooni) (lisa 3).

Lisa 7 Bioloogilised varad
kroonides, seisuga 31. detsember

Saldo seisuga 31.12.2008	219 000
Soetused	0
Saldo seisuga 31.12.2009	219 000
Soetused	0
Saldo seisuga 31.12.2010	219 000

Seisuga 31.12.2010 sisalduvad bioloogiliste varade jäägis rühmituna järgmised varad:

	2010. a	2009. a
Hobused	219 000	219 000
Bioloogilised varad kokku	219 000	219 000

Bioloogiliste varade ülalpidamiskulud olid 2010.aastal 96 000 krooni (2009: 96 000 krooni).
31.12.2010 seisuga bioloogilisi varasid Kontserni laenukohustuste tagatiseks panditud ei olnud.

Lisa 8 Sidusettevõtted
kroonides

Kontserni osalused seisuga 31. detsember:

Ettevõtte nimi	Asukoha- maa	Osalus%		Kontserni osa omakapitalist		Investeeringu bilansiline väärtus	
		2010	2009	2010	2009	2010	2009
Desparo OÜ	Eesti	38%	38%	1 940 708	1 371 453	1 940 708	1 371 453
Miiter TH OÜ	Eesti	33,44%	33,44%	-240 950	-473 001	0	0
Kokku				1 699 758	898 452	1 940 708	1 371 453

2010 ja 2009. a on investeeringutes sidusettevõtetesse toimunud järgmised muutused:

	2010. a	2009. a
Bilansiline väärtus perioodi alguses	1 371 453	999 679
Soetused	0	0
Kapitaliosaluse kasum	569 255	371 774
Bilansiline väärtus perioodi lõpus	1 940 708	1 371 453

Sidusettevõtted ei ole börsil noteeritud.

Lisa 9 Pikaajalised finantsinvesteeringud
kroonides, aasta kohta

	2010. a	2009. a
Laen Desparo OÜ'le, tähtaeg 21.09.2014, intress 6%	4 180 000	4 180 000
Laen Roheline Oaas OÜ'le, tähtaeg 31.12.2013, intress 5%	0	4 350 000
Laen Gee Pluss OÜ'le, tähtaeg 01.01.2013, intress 4%	4 246 644	4 246 644
Osalus ettevõttes – OÜ Wise Holding OÜ 15%	15 000	15 000
Osalus sidusettevõttes – OÜ Desparo 38%	1 940 708	1 371 453
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku	10 382 352	14 163 097

Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud
kroonides, aasta kohta

	2010. a	2009. a
Kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus perioodi alguses	825 407 408	326 656 907
Ümberklassifitseerimised varudest ¹	0	64 149 200
Ümberklassifitseerimised materiaalsest põhivarast ²	0	423 047 065
Väljaminek tütarettevõtte müügil	-15 435 929	0
Soetused perioodi jooksul	48 414 499	1 444 762
Kahjum õiglase väärtuse muutusest (vt.lisa 3)	-8 578 641	-58 543 462
Kasum õiglase väärtuse muutusest (vt. lisa 3)	3 265 070	68 652 936
Kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus perioodi lõpus	853 072 407	825 407 408

¹ 2009. aastal klassifitseeris kontsern ümber maad, mis oli varem kajastatud varude all ning soetatud arenduse eesmärgil lähitulevikus. Ümberklassifitseerimise põhjuseks oli kontserni juhtkonna plaanide muutus seoses nimetatud maaga – uute plaanide kohaselt on kontsernil kavas seda maad hoida pikemalt, et 3-5 aasta perspektiivis selle maa väärtuse kasvult tulu saada.

² 2009. aastal valmis kontsernil Tammsaare Ärikeskus mis seetõttu klassifitseeriti materiaalse põhivara alt lõpetamata ehitusest ümber kinnisvarainvesteeringuks. Täiendavalt klassifitseeriti lõpetamata ehituse alt ümber Lätis, Marupes asuv maaüksus mida uute plaanide kohaselt on kontsernil kavas hoida pikemalt, et 3-5 aasta perspektiivis selle maa väärtuse kasvult tulu teenida.

Kinnisvarainvesteeringutelt teenis kontsern aruandeaastal renditulu summas 41 591 196 krooni (2009: 25 467 145 krooni) ning investeeringute otsesed haldamiskulud olid 2 721 448 krooni (2009: 3 909 260 krooni).

Kontsern on seisuga 31.12.2010 pantinud laenude tagatiseks järgmised kinnisvarainvesteeringud:

- Hüpoteek 32/100 mõttelisele osale Kaubamaja 6 seotud laenukohustuste tagamiseks.
- Hüpoteek Pärnu mnt.153 kinnistuga seotud laenukohtuste tagamiseks.
- Hüpoteek Tatari 51 kinnistuga seotud laenukohustuste tagamiseks.
- Hüpoteek Tammsaare tee 47 kinnistuga seotud laenukohustuste tagamiseks.
- Hüpoteek Filtri tee 18 kinnistuga seotud laenukohustuste tagamiseks.

Lisa 11 Materiaalne põhivara
kroonides

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata ehitised ja ettemaksed	Materiaalne põhivara kokku
Jääkväärtus 31.12.2008	5 313 882	818 549	458 117	346 185 291	352 775 839
Ostud ja parendused	0	5 160 091	0	76 861 774	82 021 865
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringuks	0	0	0	-423 047 065	-423 047 065
Põhivara müügid	0	-1 711 771	0	0	-1 711 771
Valuutakursi muutuste mõju	0	-112	0	0	-112
Aruandeaasta amortisatsioon	-573 781	947 200	-264 978	0	108 441
Jääkväärtus 31.12.2009	4 740 101	5 213 956	193 139	0	10 147 196
Ostud ja parendused	0	5 659 860	59 917	161 333	5 881 110
Põhivara müügid	0	-7 550 202	0	0	-7 550 202
Muude muutuste mõju	0	-26 320	0	0	-26 432
Aruandeaasta amortisatsioon	-573 781	-1 723 018	-56 071	0	-2 352 870
Jääkväärtus 31.12.2010	4 166 322	1 574 276	196 983	161 333	6 098 915
<u>Seisuga 31.12.2009:</u>					
Soetusmaksumus	6 702 158	7 603 953	1 446 440	0	15 752 551
Akumuleeritud amortisatsioon ja vara väärtuse langused	-1 962 057	-2 389 997	-1 253 301	0	-5 605 355
<u>Seisuga 31.12.2010:</u>					
Soetusmaksumus	6 702 158	4 163 958	1 316 837	161 333	12 344 286
Akumuleeritud amortisatsioon ja vara väärtuse langused	-2 535 836	-2 589 682	-1 119 854	0	6 245 372

Müüdnud materiaalse põhivara (Masinad ja seadmed) müügihind oli 8 907 689 krooni (2009: 463 983 krooni).

Lisa 12 Immateriaalne põhivara
kroonides

	Litsentsid	Immateriaalne põhivara kokku
Jääkväärtus 31.12.2008	63 311	63 311
Aruandeaasta amortisatsioon	-33 516	-33 516
Jääkväärtus 31.12.2009	29 795	29 795
Aruandeaasta amortisatsioon	-11 795	-11 795
Jääkväärtus 31.12.2010	18 000	18 000
<u>Seisuga 31.12.2009</u>		
Soetusmaksumus	224 510	224 510
Akumuleeritud amortisatsioon	-194 715	-194 715
<u>Seisuga 31.12.2010</u>		
Soetusmaksumus	224 510	224 510
Akumuleeritud amortisatsioon	-206 510	-206 510

Lisa 13 Tütarettevõtted
kroonides
Kontserni osalused seisuga 31. detsember:

Ettevõtte nimi	Asukohamaa	Osalus%		Emaettevõtte osa omakapitalist	
		2010.a	2009.a	2010. a	2009. a
Vindor Holding OÜ	Eesti	100%	100%	6 190 290	4 833 173
Herasten OÜ	Eesti	100%	100%	16 891 517	16 919 873
Selobalt OÜ	Eesti	100%	100%	-23 847 277	-19 056 898
Pelihsa OÜ	Eesti	0%	75%	0	14 680 292
Kaamos Ehitus OÜ	Eesti	100%	70%	54 793 297	33 658 654
Tammsaare Ärikeskus OÜ	Eesti	100%	100%	-15 825 078	-19 822 914
Risingsun OÜ	Eesti	50%	50%	-2 096 864	155 812
Pelihanza SIA	Läti	65%	65%	-269 726	-161 226
Markeland OÜ	Eesti	65%	65%	-3 706 125	-5 572 276
Kaamos Haldus OÜ	Eesti	0%	100%	0	39 790
Masti Arenduse OÜ	Eesti	0%	100%	0	34 434
Kaamos Les OOO	Venemaa	0%	99,9%	0	71 818

Kõik tütarettevõtjad (v.a. Kaamos Ehitus OÜ) tegelevad kinnisvarainvesteeringutega. Kaamos Ehitus OÜ tegeleb ehituse peatöövõtu- ja projekteerimisteenuste osutamisega.

Tütarettevõtete osad soetati mitteseotud osapooltelt ning nende osad ei ole börsil noteeritud.

Aruandeaastal müüdi osalused järgmistes tütarettevõtetes Kaamos Haldus OÜ hinnaga 40 000 krooni, Kodupargi OÜ hinnaga 40 000 krooni (asutatud 2010.a.) ja Masti Arendus OÜ hinnaga 20 001 krooni. Kaamos Haldus OÜ ja Kodupargi OÜ müüdi seotud ettevõttele KJ Trading OÜ.

Aruandeaastal soetati 30% osalus tütarettevõttes Kaamos Ehitus OÜ hinnaga 9 502 810 krooni ja 25% osalus tütarettevõttes Pelihsa OÜ hinnaga 5 012 167 krooni. Pärast Pelihsa OÜ osade omandamist ühines Kaamos Kinnisvara OÜ (ühendaja) oma 100%-lise tütarettevõttega Pelihsa OÜ (ühendatav). Nimetatud tehingute tulemusena toimusid omakapitalis järgnevad muutused – emaettevõtte jaotamata kasum suurenes 4 943 993 krooni võrra ning vähemusosaluse väärtus vähenes 20 004 526 krooni võrra.

Lisa 14 Laenukohustused
kroonides, seisuga 31. detsember

2010. a	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa		Kohustus kokku
		1-5 aastat	Üle 5 aasta	
Pikaajaline pangalaen Swedbank'ilt – intress 1,2%+6k EURIBOR, tähtaeg 30.08.2014	2 099 983	5 599 963	0	7 699 946
Pikaajaline pangalaen Swedbank'ilt – intress 2,4%+6k EURIBOR, tähtaeg 07.07.2013	1 172 963	12 154 113	0	13 327 076
Pikaajaline pangalaen UniCredit Bank'ilt – intress 1,2%+6k EURIBOR, tähtaeg 20.02.2011	9 141 848	0	0	9 141 848
Pikaajaline pangalaen UniCredit Bank'ilt – intress 1,1%+6k EURIBOR, tähtaeg 20.08.2017	14 389 804	77 038 685	246 730 272	338 158 761
Pikaajalised pangalaenud – intress 4%+6k LIBOR, tähtaeg 20.04.2014	6 866 117	63 034 737	0	69 900 854
Pikaajalised muud laenud – intress 10%, tähtaeg 01.01.2014	0	17 295 970	0	17 295 970
Laenuvõlgnevus emaettevõtte (OÜ Kaamos Group) ees – intress 4%, tähtaeg 01.01.2014 (lisa 24)	0	51 200 000	0	51 200 000
Laenukohustus kokku	33 670 715	226 323 468	246 730 272	506 724 455

For identification purposes only

ERNST & YOUNG

Lehekülg

19

14.04.2011

2009. a	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa		Kohustus kokku
		1-5 aastat	Üle 5 aasta	
Pikaajaline pangalaen Swedbank'ilt – intress 1,2%+6k EURIBOR, tähtaeg 30.08.2014	2 099 983	7 699 946	0	9 799 929
Pikaajaline pangalaen Swedbank'ilt – intress 1,2%+6k EURIBOR, tähtaeg 08.09.2010	14 439 143	0	0	14 439 143
Pikaajaline pangalaen UniCredit Bank'ilt – intress 1,2%+6k EURIBOR, tähtaeg 20.02.2011	797 545	9 114 121	0	9 911 666
Pikaajaline pangalaen UniCredit Bank'ilt – intress 1,35%+6k EURIBOR, tähtaeg 20.08.2017	13 794 184	58 699 527	279 554 789	352 048 500
Pikaajalised pangalaen – intress 4%+6k LIBOR, tähtaeg 20.04.2014	5 017 347	69 929 867	0	74 947 214
Pikaajalised muud laenud – intress 10%, tähtaeg 01.01.2014	0	18 460 970	0	18 460 970
Laenuvõlgnevus emaeettevõtte (OÜ Kaamos Group) ees – intress 4%, tähtaeg 01.01.2014 (lisa 24)	9 784 693	18 464 999	0	28 249 692
Laenukohustus kokku	45 932 895	182 369 430	279 554 789	507 857 114

Laenuvõlgnevus emaeettevõtte (OÜ Kaamos Group) ees 2009. aastal summas 9 784 693 on bilansis kajastatud Muude lühiajaliste võlgade all (lisa 23).

Kõik pangalaenud on fikseeritud eurodes. Muud laenud ja pikaajaline laen emaeettevõttelt on fikseeritud osaliselt Eesti kroonides ning osaliselt eurodes.

Lisa 15 Maksuvõlad ja ettemaksed
kroonides, seisuga 31. detsember

	31.12.2010		31.12.2009	
	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Sotsiaalmaks	0	231 875	0	181 359
Kinnipeetud tulumaks	0	121 581	0	89 120
Töötuskindlustusmakse	0	22 269	0	15 643
Kogumispensioni makse	0	5 145	0	0
Käibemaks	572 497	406 071	1 729 089	162 355
Põhivaramaks	0	0	0	5 942
Ettevõtte tulumaks	0	12 799	0	52 305
Maksuviivised	0	0	0	0
Maksu viitvõlg (dividendide tulumaks)	0	1 953 798	0	1 953 798
	572 497	2 753 538	1 729 089	2 460 522

Lisa 16 Eraldised

Lühiajalised eraldised

Vastavalt sõlmitud peatöövõtulepingutele on tütarettevõtte Kaamos Ehitus OÜ kohustus parandada oma kulul kõik defektid tegematajätmistest ning muud puudused, mis ilmnevad kahe aasta jooksul alates tööde üleandmisest tellijale. Juhatuse hinnangul on garantiieraldiste suuruseks 31.12.2010 seisuga 0 krooni (2009: 1 500 000 krooni). Garantiieraldis moodustub 2% tehtud tööde lõppmaksumusest ettevõttele.

Lisa 17 Omakapital

Seisuga 31.12.2010 oli Kaamos Kinnisvara OÜ osakapital 500 000 krooni, mis jagunes osanike vahel järgmiselt:

Osanik	Registrikood	Riik	Osa nimiväärtus	Osaluse %
Kaamos Group OÜ	10886418	Eesti	500 000	100,00%
Kokku:			500 000	100,00%

Kontserni potentsiaalne tulumaksukohustus

Kontserni jaotamata kasum seisuga 31.12.2010. a. moodustab 356 129 428 krooni (2009: 349 458 060 krooni). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasnedä kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 74 787 180 krooni (2009: 73 386 193 krooni). Seega saab dividendidena välja maksta 281 342 248 krooni (2009: 276 071 867 krooni).

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2010. a.

Lisa 18 Tingimuslikud kohustused ning bilansivälised varad ja kohustused

Kontsern on seisuga 31.12.2010 andnud välja järgmised garantiid ning pantinud laenude tagatiseks järgmised varad:

- Hüpoteek 32/100 mõttelisele osale Kaubamaja 6 seotud laenukohustuste tagamiseks.
- Hüpoteek Pärnu mnt. 153 kinnistuga seotud laenukohtuste tagamiseks.
- Hüpoteek Tatari 51 kinnistuga seotud laenukohustuste tagamiseks.
- Hüpoteek Tammsaare tee 49 kinnistuga seotud laenukohustuste tagamiseks.
- Hüpoteek Filtri tee 18 kinnistuga seotud laenukohustuste tagamiseks.
- Kaamos Kinnisvara OÜ garantii Tammsaare Ärikeskus OÜ intressi tasumise täitmiseks.
- Kaamos Kinnisvara OÜ garantii Tammsaare Ärikeskus OÜ projekti ülekulu kohta.
- Kaamos Kinnisvara OÜ garantii Kaamos Ehituse OÜ liisingkohustuste täitmiseks.

Emaettevõtte juhtkonna hinnangul on ebatõenäoline, et nimetatud garantiid ja kohustused tulevikus realiseeruvad.

Lisa 19 KasutusrentKontsern rendileandjana

Kontsern rendib kasutusrendi tingimustel välja üüripindasid. Aruandeaastal kajastati tuludes üüritulusid summas 41 591 196 krooni (2009: 25 467 145 krooni).

Järgmistel perioodide kasutusrenditulud jagunevad järgmiselt:

Maksetähtajaga kuni 1 aasta	47 604 930 krooni (2009: 25 915 936 krooni)
Maksetähtajaga 1-5 aastat	132 700 290 krooni (2009: 155 576 510 krooni)
Maksetähtajaga üle 5 aastat	53 874 571 krooni (2009: 90 223 115 krooni)

Rendile antud kinnisvarainvesteeringute jääkmaksumus bilansis on 584 310 741 krooni (2009: 556 260 740 krooni).

Kontsern rendilevõtjana

Kontsern rendib kasutusrendi tingimustel sõiduautosid. Aruandeaastal kajastati kuludes kasutusrendimakseid summas 97 259 krooni (2009: 235 189 krooni).

Järgmistel perioodidel rendikulu kasutusrendilepingutest:

Maksetähtajaga kuni 1 aasta	12 016 krooni (2009: 99 906 krooni)
Maksetähtajaga 1-5 aastat	0 krooni (2009: 12 016 krooni)

Lisa 20 Viitvõlad

kroonides, seisuga 31. detsember

	2010. a	2009. a
Intressivõlad	3 115 429	3 168 706
Võlad töövõtjatele	402 848	368 645
Tuletisinstrumentid (lisa 21)	12 233 675	6 887 998
Viitvõlad kokku	15 751 952	10 425 349

Lisa 21 Tuletisinstrumentid

Kontsern sõlmis 2009. aastal viis intressimäärade vahetuslepingut kokku nimiväärtuses 409 940 920 krooni (alusvaluutas 26 200 000 eurot). Nimetatud tehingute tulemusena fikseeriti ujuva intressimääraga laenude intressikulu, mille tulemusena tõusis fikseeritud kohustuste osakaal laenuportfellis ligi 90%-ni. Intressiriski juhtimisest tulenevalt on kontserni eesmärgiks hoida laenuportfelli enamuses ulatuses fikseeritud intressimääraga kohustusena, mis võimaldab neutraliseerida sõltuvust turuliikumistest ja optimeerida intressikulusid nii intressikõvera languse, kui ka tõusutrendide korral. Nimetatud eesmärgi saavutamiseks kasutatakse tuletisinstrumente intressimäärade vahetuslepinguid (interest rate swap).

2010. a	Alguskuupäev	Lõppkuupäev	Alussumma	Turuväärtus
Interest rate swap leping	20.02.2009	20.02.2014	234 699 000	7 527 162
Interest rate swap leping	20.02.2009	20.02.2011	15 646 600	22 533
Interest rate swap leping	20.02.2009	20.02.2012	15 646 600	209 717
Interest rate swap leping	20.02.2009	20.02.2013	15 646 600	375 262
Interest rate swap leping	20.02.2009	20.02.2014	128 302 120	4 099 001
Kokku:			409 940 920	12 233 675

2009. a	Alguskuupäev	Lõppkuupäev	Alussumma	Turuväärtus
Interest rate swap leping	20.02.2009	20.02.2014	234 699 000	4 085 663
Interest rate swap leping	20.02.2009	20.02.2011	15 646 600	142 453
Interest rate swap leping	20.02.2009	20.02.2012	15 646 600	196 309
Interest rate swap leping	20.02.2009	20.02.2013	15 646 600	250 588
Interest rate swap leping	20.02.2009	20.02.2014	128 302 120	2 212 985
Kokku:			409 940 920	6 887 998

Tuletisinstrumentide turuväärtuse aluseks on SEB Pank AS noteeringud bilansipäeval.
Tuletisinstrumentidega seotud maksed teostatakse kaks korda aastas eurodes.

Lisa 22 Mitmesugused nõuded
kroonides, seisuga 31. detsember

	2010. a	2009. a
Intressinõuded	1 194 510	1 298 234
Laen ematteenvõttele (Kaamos Group OÜ) – intress 4%, tähtaeg 31.12.2013 (lisa 24)	0	15 100 000
Muud nõuded	975	14 268
Mitmesugused nõuded kokku	1 195 485	16 412 502

Lisa 23 Muud lühiajalised võlad
kroonides, seisuga 31. detsember

	2010. a	2009. a
Intressivõlad	2 022 414	3 199 607
Laen ematteenvõttelt (Kaamos Group OÜ) – alusvaluutas EUR, intress 6%, tähtaeg 30.05.2010 (lisa 24)	0	7 275 669
Laen ematteenvõttelt (Kaamos Group OÜ) – alusvaluutas RUB, intress 6%, tähtaeg 30.05.2010 (lisa 24)	0	2 509 024
Muud võlad	3 002 810	1 549 570
Muud lühiajalised võlad kokku	5 025 224	14 533 870

Lisa 24 Tehingud seotud osapooltega

Kontsern on saanud aruandeaastal ematteenvõtjalt (OÜ Kaamos Group) laene summas 71 685 561 krooni (2009: 32 637 759 krooni) ja tagasi on maksnud laene summas 42 228 134 krooni (2009: 23 696 170 krooni). Intresse tasuti ematteenvõtjale aruandeaastal kokku 3 444 146 krooni (2009: 287 672 krooni).

Kontsern on saanud aruandeaastal seotud ettevõtjalt (OÜ KJ Trading) laene summas 25 875 000 krooni.

Kontsern on andnud aruandeaastal ematteenvõtjale (OÜ Kaamos Group) laene summas 0 krooni (2009: 37 720 000 krooni) ja tagasi on saanud laene summas 15 100 000 krooni (2009: 22 620 000 krooni). Intresse saadi ematteenvõtjalt aruandeaastal kokku 363 836 krooni (2009: 807 744 krooni).

Kontsern on osutanud aruandeaastal projektijuhtimise teenust seotud ettevõtjale (OÜ Kaamos Haldus) summas 369 362 krooni ja seotud ettevõtjale (OÜ Kodupargi) summas 102 994 krooni.

Kontsern on osutanud aruandeaastal ehituse peatöövõtu teenust seotud ettevõtjale (OÜ Kaamos Haldus) summas 10 844 113 krooni.

Kontsern on soetanud aruandeaastal seotud autorendi teenust ettevõtjalt (OÜ Woodbakers) summas 67 963 krooni (2009: 76 510 krooni).

For identification purposes only

ERNST & YOUNG
14. 04. 2011

Lehekülg

22

Nimetatud tehingutest on kontsernil seisuga 31.detsember 2010 järgmised kohustused:

Laenukohustus emaettevõtja ees (OÜ Kaamos Group) – 51 200 000 krooni (2009: 28 249 692 krooni)
Intressikohustus emaettevõtja ees (OÜ Kaamos Group) – 0 krooni (2009: 1 672 854 krooni)

Nimetatud tehingutest on kontsernil seisuga 31.detsember 2010 järgmised nõuded:

Laenuõue emaettevõtja vastu (OÜ Kaamos Group) – 0 krooni (2009: 15 100 000 krooni)
Laekumata arved seotud ettevõtjalt (OÜ Kaamos Haldus) – 6 322 870 krooni.
Laekumata arved seotud ettevõtjalt (OÜ Kodupargi) – 123 592 krooni.

Juhtkonna tasud

Kontserni ettevõtete juhatuse ja nõukogu liikmed ning teised kontserni juhtkonda kuuluvad töötajad said aruandeaastal tasu koos maksudega (palk, preemia ja muud hüvitised) kogusummas 2 183 612 krooni (2009: 2 834 410 krooni).

Lisa 25 Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne
kroonides, aasta kohta

	2010. a	2009. a
Müügitulud	2 631 755	2 519 733
Muud äritulud	712 235	189 803
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 079 489	-3 233 394
Mitmesugused tegevuskulud	-8 825 560	-3 207 277
Tööjõukulud	-4 182 706	-4 339 377
Põhivara kulum	-401 326	-519 791
Muud ärikulud	1 462 025	-9 854 632
Ärikasum (-kahjum)	-9 683 066	-18 444 935
Finantstulud- ja kulud		
Finantstulud ja -kulud tütar ja sidusettevõtjate osadelt	-7 986 375	-40 199 038
Intressikulud ja -tulud	16 919 954	13 054 867
Muud finantstulud ja -kulud	418 821	139 746
Kokku finantstulud ja - kulud	9 352 400	-27 004 424
Puhaskasum (-kahjum)	-330 666	-45 449 359

Lisa 26 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss
kroonides, 31. detsember seisuga

	2010. a	2009. a
Raha	2 708 122	14 652 105
Aktsiad ja muud väärtpaberid	3 655 982	3 226 835
Nõuded ostjate vastu	592 301	69 287
Mitmesugused nõuded	1 743 214	820 613
Ettemaksed	269 985	130
Varud	0	900 000
Käibevara kokku	8 969 604	19 668 970
Pikaajalised finantsinvesteeringud	268 273 041	219 285 148
Bioloogiline vara	219 000	219 000
Kinnisvarainvesteeringud	211 601 667	210 901 667
Materiaalne põhivara	1 202 144	1 444 095
Põhivara kokku	481 295 852	431 849 910
VARAD KOKKU	490 265 456	451 518 880
Võlakohustused	6 866 916	5 025 917
Ostjate ettemaksed	31 000	31 000
Võlad tarnijatele	1 200 114	183 363
Muud lühiajalised võlad	3 002 810	2 233 698
Maksuvõlad	167 983	194 747
Viitvõlad	342 441	312 955
Lühiajalised kohustused kokku	11 611 264	7 981 680
Pikaajalised võlakohustused	63 034 737	69 929 867
Muud pikaajalised võlad	104 800 000	70 375 000
Pikaajalised eraldised	0	7 212 569
Pikaajalised kohustused kokku	167 834 737	147 517 436
Kohustused kokku	179 446 001	155 499 116
Osakapital	500 000	500 000
Kohustuslik reservkapital	50 000	50 000
Jaotamata kasum	310 600 121	340 919 123
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-330 666	-45 449 359
Omakapital kokku	310 819 455	296 019 764
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	490 265 456	451 518 880

Lisa 27 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoo aruanne
kroonides, 31. detsember seisuga

	2010. a	2009. a
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (-kahjum)	-9 683 066	-18 444 935
Kasumi korrigeerimised: materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum	401 326	519 791
Kasumi korrigeerimised: kasum (kahjum) põhivara müügist	-4 167	-125 777
Kasumi korrigeerimised: kinnisvarainvesteeringu ümberhindlus ja müügikasum	3 902 781	4 547 900
Kasumi korrigeerimised: pikaajaliste eraldiste ümberhindlus	-7 212 569	2 935 429
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-792 869	627 397
Varude muutus	900 000	4 100 000
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1 005 512	80 974
Makstud intressid	-7 240 611	-5 709 231
Rahavood äritegevusest kokku	-18 723 663	-11 468 452
Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	-159 375	-1 083 814
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük	4 167	401 483
Kinnisvarainvesteeringu soetus	-4 602 781	-925 400
Sissemaksed tütarettevõtte osakapitali	-40 000	0
Ostetud pikaajalised finantsinvesteeringud	-6 500 000	0
Müüdud pikaajalised finantsinvesteeringud	100 001	0
Saadud raha äriühendustest	5 546	0
Ostetud lühiajalised finantsinvesteeringud	-1 643 291	-1 525 544
Müüdud lühiajalised finantsinvesteeringud	108 973	0
Antud laenud	-60 570 701	-64 515 733
Antud laenude tagasimaksed	28 150 000	22 032 000
Saadud intressid	8 575 052	8 559 167
Rahavood investeerimistegevusest kokku	-36 572 409	-37 057 841
Rahavood finantstegevusest		
Saadud laenud	77 941 000	72 305 907
Laenude tagasimaksed	-34 587 360	-28 503 806
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	43 353 640	43 802 101
RAHAVOOD KOKKU	-11 942 432	-4 724 192
Raha ja ekvivalendid perioodi alguses	14 652 105	19 379 595
Valuutakursi muutuse mõju	-1 552	-3 298
Raha ja ekvivalentide muutus	-11 942 432	-4 724 192
Raha ja ekvivalendid perioodi lõpus	2 708 122	14 652 105

Lisa 28 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne
kroonides, aasta kohta

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
Seisuga 31.12.2008	500 000	50 000	340 919 123	341 469 123
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-45 449 359	-45 449 359
Seisuga 31.12.2009	500 000	50 000	295 469 764	296 019 764
Muud muutused omakapitalis seoses äriühendusega	0	0	15 130 357	15 130 357
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-330 666	-330 666
Seisuga 31.12.2010	500 000	50 000	310 269 455	310 819 455

Emaettevõtte korrigeeritud konsolideerimata omakapital (äriseadustikus kehtestatud nõuetele vastavuse arvestamiseks) on seisuga 31.detsember järgmine:

	2010. a	2009. a
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	310 819 455	296 019 764
Tütar- ja sidusettevõtete bilansiline väärtus emaettevõtte konsolideerimata bilansis (miinus)	-21 825 496	-9 791 103
Tütar- ja sidusettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (pluss)	82 109 063	56 397 432
Kokku	371 103 022	342 626 093

VANDEAUDIITORI ARUANNE**Kaamos Kinnisvara OÜ**

Oleme auditeerinud kaasnevat konsolideeritud Kaamos Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2010 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

Juhtkonna kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ning õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega ning sellise sisekontrollisüsteemi eest mida juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks raamatupidamise aastaaruande korrektset koostamist ja esitamist ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta.

Vandeaudiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunde selle kohta, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

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

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

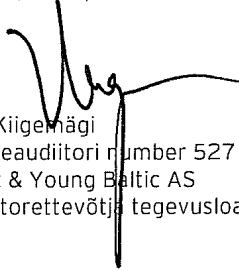
Märkusega arvamuse avaldamise alus

Kontsern kajastab kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse meetodil. Seisuga 31. detsember 2010 on bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringuna kinnistu Tallinnas väärtusega 200 miljonit krooni. Nimetatud kinnisvarainvesteeringu osas on meil olemas sõltumatu hindaja poolt koostatud lühihinnang, millest ei tule välja hindamise meetoodika ja aluseks võetud eeldused. Turul valitseva määramatuse ja sobilike võrdlustehingute puudumise tõttu ei olnud meil praktiliste auditi protseduuride käigus võimalik saada täiendavaid tõendusmaterjale nimetatud kinnisvarainvesteeringu võimaliku õiglase väärtuse ning seetõttu võimaliku allahindluse vajalikkuse kohta 31. detsember 2010 seisuga.

Märkusega arvamuse

Meie arvates, välja arvatud lõigus Märkusega arvamuse avaldamise alus kirjeldatud asjaolu võimalik mõju, kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Kaamos Kinnisvara OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinn, 14. aprill 2011



Ivar Kiigemägi
Vandeaudiitori number 527
Ernst & Young Baltic AS
Audiitorettevõtja tegevusloa number 58



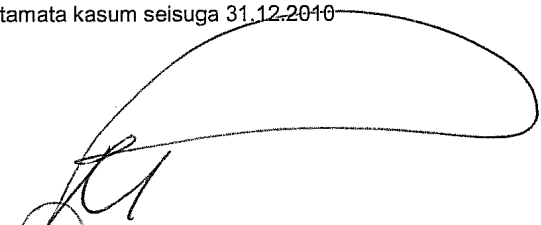
Urmo Kallakas
Vandeaudiitori number 542

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Juhatus teeb OÜ Kaamos Kinnisvara üldkoosolekule ettepaneku kasumit mitte jaotada.

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2010

356 129 428 krooni



Preet Uustulnd
Juhatuses liige

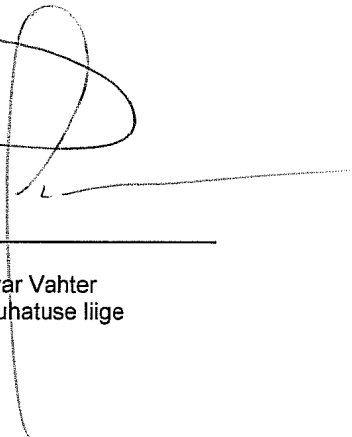
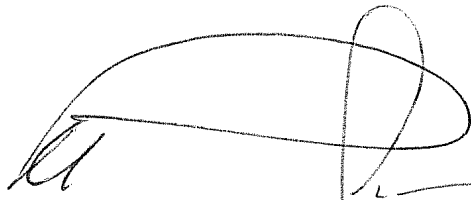


Ivar Vahter
Juhatuses liige

13.04.2011. a.

JUHATUSE LIIKMETE ALLKIRJAD 2010. MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Käesolevaga kinnitame Kaamos Kinnisvara OÜ 2010. a majandusaasta aruandes esitatud andmete õigsust:



Priit Uustulnd
Juhatuseliige

Ivar Vahter
Juhatuseliige

13. aprill 2011.a.

MÜÜGITULU JAOTUS VASTAVALT EESTI MAJANDUSE TEGEVUSALADE KLASSIFIKAATORILE (EMTAK)**Kontserni emaettevõtte 2009 müügitulu jaguneb EMTAK koodide lõikes järgmiselt (kroonides):**

	2010. a	2009. a
Üüritulu - EMTAK kood 68201	240 000	225 000
Arendatud kinnisvara müük – EMTAK kood 68101	1 275 000	1 608 333
Kinnisvarahaldus – EMTAK kood 68329	524 400	524 400
Kinnisvara arenduse projektijuhtimine – EMTAK kood 70221	472 355	0
Sõiduautode rentimine – EMTAK kood 77111	120 000	162 000
Kokku	2 631 755	2 519 733

Aruande elektroonilised kinnitused

Kaamos Kinnisvara OÜ (registrikood: 10886401) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Imre Hohensee	Sisestaja	18.04.2011

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	1275000	48.45%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	524400	19.93%	Ei
Ärinõustamine jm juhtimiselane nõustamine	70221	472355	17.95%	Ei
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	240000	9.12%	Ei
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5t) rentimine ja kasutusrent	77111	120000	4.56%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6630300
Faks	+372 6630301
E-posti aadress	info@kaamos.ee
Veebilehe aadress	www.kaamos.ee