

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Aktsiaselts Kaamos Kinnisvara

registrikood: 10886401

tänavaja/talu nimi, Veskiposti tn 2
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10138

telefon: +372 6630300

faks: +372 6630301

e-posti aadress: info@kaamos.ee

veebilehe aadress: www.kaamos.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	9
Konsolideeritud bilanss	9
Konsolideeritud kasumiaruanne	10
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	11
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	12
Raamatupidamise aastaaruande lisad	13
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	13
Lisa 2 Raha	17
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	18
Lisa 4 Varud	19
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	19
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	20
Lisa 7 Laenunõuded	22
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	23
Lisa 9 Materiaalsed põhivarad	25
Lisa 10 Immateriaalsed põhivarad	26
Lisa 11 Kasutusrent	26
Lisa 12 Laenukohustised	27
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed	29
Lisa 14 Tingimuslikud kohustised ja varad	29
Lisa 15 Aktsiakapital	30
Lisa 16 Müügitulu	30
Lisa 17 Muud äritulud	30
Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused	31
Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud	31
Lisa 20 Tööjõukulud	31
Lisa 21 Muud ärikulud	32
Lisa 22 Muud finantstulud ja -kulud	32
Lisa 23 Tulumaks	32
Lisa 24 Seotud osapooled	32
Lisa 25 Konsolideerimata bilanss	35
Lisa 26 Konsolideerimata kasumiaruanne	36
Lisa 27 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	37
Lisa 28 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	38
Aruande allkirjad	39
Vandeaudiitori aruanne	40

Tegevusaruanne

Kaamos Kinnisvara AS on 2002. aastal kodumaise kapitaliga asutatud ettevõtte, mis tegeleb kinnisvaraarenduse, ehituse ja haldamisega Eestis ja Lätis.

Kaamos Kinnisvara AS gruppi kuuluvate ettevõtete põhitegevuseks on tervikliku ning jätkusuutliku elukeskkonna, äripindade ja linnaruumi väljaarendamine, ehitamine ning investeeringud rahavoogu tootvatesse kinnisvaraobjektidesse. Ettevõtte eesmärk on luua põhjalikult läbimõeldud, mugavaid ning energiatõhusaid kodusid ja ärikondlike hooneid sh. büroo-, kaubandus-, tootmis- ja laopindasid.

Kaamos Kinnisvara omab 20-aastast kogemust, oskusteavet ja ressursse katmaks oma jõududega kogu kinnisvaraarenduse väärtuspakkumine lõppkliendile. Meie väärtusahel hõlmab nii kodu ostjatele kui äriklientide ootustele vastavate kinnistute omandamist, planeerimist, arenduskontseptsiooni loomist, projekteerimist, ehitamist, sisustamist, valmis kodude ning äripindade üleandmisele järgnevat järelteenindust nii garantiiaegse teeninduse kui ka ekspuatatsiooniaegse haldusteenuse pakkumise näol, et kindlustada parim kvaliteet ja kliendikogemus.

Ärikinnisvara ärisegment

Turuülevaade

RE Kinnisvara poolt avalikustatud 2022. aasta II poolaasta aruande kohaselt uute büroopindade nõudlus ületab endiselt pakkumist. 2022 aastal lisandus uut büroopinda Tallinna turule 77'500 m² (aasta tagune prognoos 2022 aastaks oli 87'000m² ehk ligi 10'000 m² enam) ning 2023 aastal langeb see näitaja 55'800 m²'le, kasvatades defitsiiti veelgi. Enne 2024 aastat, kui prognoositakse taas uute büroopindade valmimise kasvu (juhuil kui majanduse olukord näitab paranemise märke), jääb nõudlus suuremaks kui uute pindade pakkumine.

Vabade pindade vakantsus A-klassi büroohoonetes 2022. aastal ca kuni 10%, suurenedes ca 1-2% võrra võrreldes 2021 aastaga, kuna müügitempo hindade kasvades langes. B-klassi büroohoonete vakantsus oli suurenes aasta varasemaga ning ulatus kuni 15%'ni ning selles segmendis oli peamiseks põhjuseks üürnike liikumine uuematesse A-klassi hoonetesse.

Vanema büroo asemele uue büroopinna ostjate hulk on vähenenud, kuna suur hulk ettevõtteid juba on vanema pinna pealt uuema pinna peale kolinud ning uut bürood vajatakse enamasti laienemise tõttu, seejuures eelistatakse kesklinna piirkonna A-klassi büroopindasid. Täna oleme olukorras kus ettevõtted küll vajavad uusi büroopindasid, kuid majanduslanguse tõttu on laienemine piiratud ning otsingud uue büroopinna osas on pandud pausile, valdavalt 2023. aasta kevadeni.

Pandeemia tõttu tekkinud kaugtöö ja kodukontori vajadus on taandunud ning eelistatakse pigem hübriid töö mudelit (50-55% töötajatest pooldab osaliselt büroos ja osaliselt kodus töötamist) ning pigem kontaktkohtumisi büroos veebikohtumistele. Vähem ettevõtteid on jäädavalt oma töökorraldust muutnud ning vajavad hübriid töö võimaldamise tõttu vähem üüripinda kui seni. Eriti puudutab see IT, finants- ja kindlustusvaldkonna ettevõtteid.

Üürihinnad on hakanud inflatsioonist ning tarneraskustest põhjustatud ehitushinna kallinemise toel senisest märkimisväärselt kasvama. A-klassi üürihinnad on tõusnud 2022 aasta lõpuks 14-23 €/m² (aasta tagasi 15-17 €/m²) ning B-klassi hinnad tasemeni 11-15 €/m² (aasta tagasi 10-14 €/m²). 2023 ja edaspidi valmivate büroopindade hinnatase on

tulenevalt sisendite hinnatõusust kõrgem kui 2022 aastal valminud büroohoonetes, mis annab teatava konkurentsieelise äsja valminud büroopindadele. Kuivõrd büroopindade standardid ja selles pakutav sisu on pakkujatel pisut erinevad, siis erinevad ka üürihinnad üsna olulises matus.

Kaamos Kinnisvara ärikinnisvara projektide ülevaade

2022. aasta olulisemad tegevused ja 2023 eesmärgid:

- 1. Tammsaare Ärikeskuse (A. H. Tammsaare tee 47).** Ärimaja vakantsus kasvas 2022 aasta lõpuks mõnevõrra, tulenevalt konkurentsi tihenemisest samas piirkonnas, uute büroopindade lisandumisega, kuid suures osas oli vakantsuse kasv seotud ärimaja lojaalsete klientide liikumisega Kaamos Kinnisvara AS teistesse ärihoonetesse. Aruande aastal sõlmiti ootuspärasel matus üürilepinguid uute klientidega, kes eelistasid Tammsaare Ärikeskuse kontseptsiooni teistele turul pakutavatele. 2022 aastal teostati ärihoones mitmeid investeeringuid üüripindade uuendamiseks ning parkimiskorralduse paindlikkuse tõstmiseks. 2023. aasta eesmärgiks on vähendada vakantsust ning plaanis on teostada ärihoones mitmeid uuendustöid, pakkumaks klientidele kaasaegseid lahendusi ning arendada edasi klientide hoidmise strateegiat.
- 2. Tatari büroohoone (Tatari 51).** Tatari ärihoone on 100% üürnikega kaetud ning jätkus üürilepingute kohane opereerimis- ja haldusteenuse pakkumine. Aruandeaastal muutus üürnike struktuur ning äripindade lisandus Statistikaameti kõrvale uus üürnik finantssektorist. 2023 eesmärgiks on jätkuvalt pakkuda kliendile professionaalset haldusteenust ning alustada ärihoone laiendusprojekti projekteerimisega.
- 3. Endla Ärimaja.** 2022 ärimaja vakantsus suurenes, kuna üks üürnik eelistas Kaamos Kinnisvara uut ärimaja Avala ärikvartalis. Samas sõlmiti ka uusi üürilepinguid, kuid vakantsus jäi aasta varasemaga mõnevõrra kõrgemaks. 2023 aasta eesmärgiks on ärihoone pindade vakantsuse vähendamine ning olemasolevatele klientide väärtustamine jätkuvalt kõrge kvaliteediga teenust pakkudes.
- 4. Avala ärikvartali Electra büroohoone.** 2022 aasta lõpuks sai Electra büroohoone 100% üürnikega kaetud. Büroohoone esimesel korral tegutsev lõunarestoran Mets on hästi vastu võetud nii Electra, kui ka naabruskonna büroohoonetes resideerivate töötajate poolt. Samuti 2022 aastal valminud Polaris büroohoone klientide poolt.
- 5. Avala ärikvartali Polaris büroohoone.** 2022 aastal valmis uus büroohoone Polaris, kus üüritavat pinda on kokku 11 022 m². Polaris hoone valmides moodustavad Avala ärihooned kompleksi, kus lisaks mugavale ligipääsule, energiatõhusale ning kaasaegsele keskkonnale on mugavusteenustena võimalik nii ärimajade kui ümberkaudsete ärimajade klientidel tarbida Polaris hoones asuvas spordiklubis Fitness 24/7 laia valikut rühmatreeninguid ja valgusküllase jõusaali treenimisvõimalusi. Toitlustusteenust alates hommikust kuni pärastlõunani pakub Electra hoones asuv lõunarestoran Mets. Lisaks asuvad vahetus läheduses tervishoiuteenust pakkuvad ettevõtted ning mitmekülgse kaubavalikuga kauplus-ladu Depo. 2023. aasta eesmärgiks on Polarise büroohoone katta üürilepingutega 100% ulatuses.
- 6. DEPO DIY kauplus-ladu.** Alates DEPO uste avamisest 2020 aasta oktoobris on kauplus-ladu oma eristuva kaubavaliku ning mugava asukoha tõttu klientide poolt väga hästi vastu võetud ning jätkub üürilepingu kohane hoone haldusteenuse pakkumine. Hoone katusel avasime 2021. aastal Tallinna suurima 24 000 ruutmeetril paikneva 1,4 MW võimsusega päikesepargi, mis arvestades sempoonsust suudab roheenergiaga katta 30% kogu kvartali aastast elektrivajadust.
- 7. Kadaka tee üürimaja.** 2021. aasta sügisel omandasime Kadaka tee 82 kinnistu ning hooned. 2023. aasta eesmärgiks on esimese Kaamos Living üürimaja arendusprojekti käivitamine.

Elamuarenduse ärisegment

Turuülevaade

Elukondliku kinnisvara turgu iseloomustas 2022. aastal vastuolu järsu hinnatõusu ja märkimisväärse nõudluse languse vahel. 2021. aastal hoo sisse saanud kiire ning kohati väga suurte hüpetena toimunud eluaseme hinnatõus lõppes järsult ja ootamatult 24 veebruaril 2022 alanud Venemaa sissetungiga Ukrainasse.

Maa-ameti 2022. aasta kinnisvaraturu ülevaate kohaselt viis järjekordsetest kriisidest räsitud aasta kinnisvaraturu asjaõigustehingute arvu ja koguväärtuse 2022. aastal langusesse. Võrreldes 2021. aastal tehtud 35 695' st korteriomandi võõrandamisest sai 2022. aasta lõpuks 33 371 tehingut, vähenedes tehingute arvu poolest aasta varasemaga -7% ja koguväärtus -13% võrra.

Elukondliku kinnisvara võlaõiguslike müügitehingute vaates tõusis 2022. aastal esmamüükide (korteriomandid uusarendustes) osakaal 21% lt (2021 I kvartal) 26% ni (2022 IV kvartal). Tavapäraselt kõige aktiivsemas ostu-müügi perioodis ehk aasta IV kvartalis tehti 2022. aastal uute korteritega 1 436 ja järelturu korteritega 4 019 tehingut (2021. aastal, vastavalt 1 586 ja 6 392 tehingut), ehk toimus märgatav langus ka sekundaarsel turul.

Pindi Kinnisvara poolt tehtud 2021. ja 2022. aasta turuülevaadete kohaselt kahanes 2022. aasta III kvartalis kinnisvara ostujõud keskmise sissetulekuga inimese jaoks Tallinnas 47 m² ni, Tartus 57 m² ni ja Pärnus 53 m² ni, olles aasta varasemalt vastavalt 64 m², 72 m² ja 80 m². Statistikaameti andmetel sama perioodi tarbijahinnaindeks (THI) aga kasvas 14,7% (4,7% lt 19,4% ni), mis tarbijate ostujõudu vähendas. Tulenevalt keerulisest ning ettearvamatust geopoliitilisest olukorrast ning aasta teises pooles võimendunud energiakriisist, toimus üsna loogiline korrektuur nõudluses, mis väljendus uusmüükide mahtude vähenemises 2022. aastal. See omakorda tingis olukorra, kus osad arendajad uute projektide turule toomisega ei kiirustanud ning kliendid „uue normaalsuse“ ootele jäid.

Kodumajapidamistele antud eluasemelaeude käive kukkus 218 MEUR'ilt 2022. aasta lõpuks 170 MEUR'ni, seejuures tuleb arvesse võtta, et 2022. aastal reliseerunud asjaõigustehingud lepidi võlaõigulikult kokku suures ulatuses juba 2021. aasta sügis-talvisel perioodil. Teadolevalt ei ole pangad vaatamata järsult tõusnud baasintressi Euribor tõttu laenumarginaale muutnud, opereerides 1,65% kuni 1,8% vahemikus. Eesti Panga statistika kohaselt oli kodumajapidamistele kohanduv laenuintress 2021. aasta detsembris 2,82% ning 2022. aasta detsembris 4,80%.

Kasutatud allikad: Eesti Pank; Maa-ameti turu ja kvartaliülevaated; Pindi Kinnisvara kinnisvaraturuülevaade; Statistikaamet

Kaamos Kinnisvara elamuarendusprojektide ülevaade

2022. aastal sõlmisid Kaamos Kinnisvara AS konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted Eestis ja Lätis kokku 151 (2021 aastal: 335) kodu võlaõiguslikku müügilepingut viies arendusprojekti, sealhugast:

1. Hõbemetsa elurajoon, Kadaka tee 90 kortemaja, Haabersti
2. Bulvari kortermaja Sõpruse pst 30, Kristiines
3. Ridaelamud Mõtuse 7, Kristiines
4. Vikimõisa elurajooni etapp II Volmre 31 ja 33, Haabersti
5. Vikimõisa elurajooni etapp III, ja Pikaliiva 34, 36, 38, 40, Haabersti

6. Divi Krasti kortermajad Kengaraga 8A, Riias
7. MOHO Park I ja II etapp, Mirdzas Kempes 2 and 2A, Riias

2023. aastal jätkame olemasolevate ja alustame uute elamuarenduse projektidega Eestis ja Lätis, et vastata meie klientide ootustele uute kodude soetamiseks, sealhulgas:

1. **Hõbemetsa elurajoon Haaberstis**, <https://kaamos.ee/hobemetsa/>. Hõbemetsa on Kaamos Kinnisvara seni mahukaim korterelamute arendus, kokku ca 600 korteriga. 2022. aastal valmis Hõbemetsa elurajoonis 20 korteriga maja. Hõbemetsa tugevusteks on nutikad planeeringud, tänapäevased materjalid ning kvaliteetne ehitus, mis annab tulemuseks mugava, hubase ja praktilise kodu. Iga korteri juurde kuulub rõdu, panipaik ning parkimiskoht suletud sisehoovis. Hõbemetsa elurajoonis on arenduses kaks kortermaja, millega soovime turule tulla lähiajal
2. **Vikimõisa elurajooni III ja IV etapp Haaberstis**, <https://kaamos.ee/vikimoisa/>. Vikimõisa arendusprojekt 2023. aastal hõlmab III ja IV etapi ehitust, mille kogumaht on 188 korterit. Korteri üleandmine klientidele on planeeritud vastavalt 2023 ja 2024 aastal. Vikimõisa eeliseks on läbimõeldud planeeringuga valgusküllased ja avarad korterid, kõrged laed ja suured aknad. Läbi päris enda rõdu saad osaks ümbritsevast loodusest. Esimese korruse korterite planeeringu juurde kuulub ka suur terrass. Vikimõisa on ehitatud eesmärgiga säästa loodust ning minimeerida igakuiseid kulusid. Kortermajade energiatõhusust aitab tõsta lokaalne päikseenergia tootmine.
3. **Kopli 2a kortermaja Kesklinnas**, <https://kaamos.ee/kinnisvara/>. 2023. aastal on eesmärgiks alustada Kopli 2a kortermaja ehitusega. Arenduse näol on tegu Balti jaama piirkonnas asuva eksklusiivse kortermajaga, kus valmib 32 uut korterit ning on eelhuviliste poolt ülikõrge huviga.
4. **MOHO Park I ja II etapp Riias**, <https://moho.lv/en/>. MOHO Park on uued kaheteistkümne korruselised elamud Mežaparki linnajaos, millel on kõik loodusega ümbritsetud äärelinna kodu eelised. Need on kaasaegsed kodud aktiivsetele inimestele. Suurepärase disainiga, vastupidavate, kvaliteetsete, looduslike materjalidega. Igal korteril on rõdu ja katusekorteritel on katuseterrassid. Kokku valmib Moho projektis 154 korterit ja 2023. aasta eesmärk müüa 100% kogu projekti korteritest.
5. **MOHO Garden I ja II etapp Riias**. MOHO Garden on jätk klientide poolt hästi vastuvõetud arendusprojektile MOHO. Uued üheksa korruselised elamud Mežaparki linnajaos on suunatud kvaliteetset elukeskkonda, kaasaegset disaini ning energiatõhusust hindavale kliendile. Igal korteril on rõdu ning viimastel korrustel on katuseterrassid. Kokku valmib Moho Garden arenduses 128 uut kodu 2024 aastaks.
6. **Hagen Quarters Riias**, <https://kaamos.lv/hagen/>. 2023. aasta eesmärgiks on alustada uue 300 korteriga elukvartali arendusega Riia hinnatud Tornkalnsi linnaosas.
7. **Abelziedu Terraces Riias**, <https://abelzieduterases.lv/>. 2022. aasta lõpus alustasime kahe kortermaja arendusega Laimdotase tänaval, Riia Teika linnaosas. Kokku valmib 72 uut kodu 2024 aasta alguseks.

Ehituse ärisegment

Kaamos Kinnisvara AS tütarettevõtted Kaamos Ehitus OÜ ja Kaamos Construction SIA keskenduvad eluhoonete ja mitteeluhoonete kliendikesksele, tähtaegsele ja kvaliteetsele projekteerimise ja ehitusteenuse täislahenduse pakkumisele Eestis ja Lätis.

2022. aasta oli sarnaselt 2021. aastale ehitussektorile taaskord väga keeruline aasta Ukraina-Venemaa sõjast tingitud mõjude tõttu. Materjalide, teenuste ja transpordi ja muud sisendhinnad kasvasid ulatuses, mida oli väga keeruline ette prognoosida. Lisaks avalduseid ulatuslikud materjalide tarneprobleemid. Hoolimata raskest olukorrast suudeti töös olnud ehitusobjektid tähtaegselt ja kvaliteetselt valmis ehitada.

Kaamos Ehitus OÜ müügitulu suurenes 2022. aastal võrreldes eelmise aastaga 5% võrra. 2022. aastal valmisid Eestis Vikimõisa elukvartali I ja II etapi kodud, Hõbemetsa elamurajooni kodud ning Bulvari korterelamu ning ridaelamud. Kokku anti 2022. aastal klientidele üle 170 uue kodu. 2022. aastal jätkusid tööd Avala ärikvartalis, Polarise büroohoone valmimiseks. 2022 aastal alustati kahe päikesepargi ehitamist võimsusega ca 10 MW ning need valmivad 2023 I kvartalis.

Kaamos Construction SIA on 2022 aastal asutatud ehitusettevõtte Lätis, eesmärgiga keskenduda ehituse projektijuhtimise teenuse pakkumisele Läti arendusprojektides. Ehitusettevõtte asutamise tingis vajadus omada suuremat läbipaistvust, tõhustada riskijuhtimist arendusprojektide ehituse faasis ning tagada lõppklientidele oodatav kvaliteeditase. 2022 alustasime oma ehitusettevõttega esimest ehitusobjekti, Abelziedu Terraces, kus uued kodud valmivad 2024 aasta alguseks.

Nii Tallinnas kui Riias on nõudlus kvaliteetsete ja uute korterite järele olemas ning 2023 aastal jätkame uute korterelamute ja ärihoonete projekteerimis- ja ehitustöödega.

Kaamos Kinnisvara grupi olulisemad näitajad

Raamatupidamise aastaaruande koostamise perioodil toimunud geopoliitilised sündmused võivad mõjutada järgmiste majandusaastate tulemusi eelkõige ehitusmaterjalide ja -teenuste kättesaadavuse ja hinnatõusu tõttu. Kaamos Kinnisvara äritegevus ei ole hooajaline ega sõltu olulisel määral majandustegevuse tsüklilisusest. Ettevõtte arengustrateegia hõlmab tegevusi järjepidevaks ehitustegevusega kaasnevate keskkonnamõjude vähendamiseks ning avaldamaks oma äritegevusega positiivset sotsiaalset mõju - luues terviklikke, kaasaegseid ja keskkonnasäästlikke äri- ja elukeskkondi.

Investeeringud

Kaamos Kinnisvara konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtete 2022 aasta olulisemateks investeeringuteks olid arenduse eesmärgil kinnistute omandamised Tallinnas ja Riias ning uute arendusprojektide ettevalmistamised. Samuti investeeriti efektiivsuse kasvu eesmärgil uute ning olemasolevate IT süsteemide arendamisse.

Uurimis- ja arendustegevuse projektid

Kaamos Kinnisvara peamisteks uurimis- ja arendustegevusteks olid tarkvarainvesteeringutega seotud projektid, mille eesmärgiks on vähendada protsessides raiskamist ning seeläbi kasvatada tegevuse efektiivsust ning töötajate rahulolu.

Töötajad

31.12.2022.a. seisuga oli Kaamos Kinnisvara konsolideerimisgrupi töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale 61 inimest (2021: 55 inimest). 2022 aastal arvestati töötajatele koos kõikide tööjõu maksudega kokku 2 895 608 eurot (2021: 2 527 662 eurot). Töötaja keskmine tööjõukulu taandatuna täistööajale oli 5 425 eurot kuus (2021: 5 201 eurot kuus). Konsolideeritud aastaaruandes on tööjõukulud osaliselt kapitaliseeritud. Varude soetusmaksumusse on tööjõukuludid kantud 2022. aastal 1 075 276 euro (2021. aastal 904 688 euro) eest.

2022. aasta lõpu seisuga kuulus Kaamos Kinnisvara konsolideerimisgruppi 34 tütarettevõtet (2021: 30).

Finantssuhtarvud

	31.12.2022		31.12.2021	
Suhtarvud	Konsolideerimis-grupp	Emaettevõte	Konsolideerimis-grupp	Emaettevõte
1. Omakapitali tootlikus (ROE)	10%	29%	17%	17%
2. Puhasrentaablus	25%	217%	50%	127%
3. Varade tootlikkus (ROA)	6%	9%	9%	6%
4. Omakapitali osakaal	55%	34%	56%	31%
5. Võlakordaja	45%	66%	44%	69%
6. Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,72	0,57	3,40	0,67

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 – kohustised / bilansimaht (%)
6. Lühiajaliste kohustuste kattekordaja – käibevara / lühiajalised kohustused

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	16 087 342	5 631 089	2
Nõuded ja ettemaksed	8 628 367	5 831 656	3,7
Varud	43 327 284	34 860 413	4
Kokku käibevarad	68 042 993	46 323 158	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	4 572 514	249 265	3,7
Kinnisvarainvesteeringud	153 606 834	144 948 694	8
Materiaalsed põhivarad	46 891	36 505	9
Immateriaalsed põhivarad	27 532	5 920	10
Kokku põhivarad	158 253 771	145 240 384	
Kokku varad	226 296 764	191 563 542	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	27 666 985	3 978 714	12
Võlad ja ettemaksed	12 053 339	9 658 746	13
Kokku lühiajalised kohustised	39 720 324	13 637 460	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	62 686 769	69 326 813	12
Võlad ja ettemaksed	169 472	1 235 703	13
Kokku pikaajalised kohustised	62 856 241	70 562 516	
Kokku kohustised	102 576 565	84 199 976	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aksiakapital nimiväärtuses	35 256	35 256	15
Kohustuslik reservkapital	3 526	3 196	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	105 169 670	88 557 086	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	11 665 812	16 778 266	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	116 874 264	105 373 804	
Vähemusosalus	6 845 935	1 989 762	
Kokku omakapital	123 720 199	107 363 566	
Kokku kohustised ja omakapital	226 296 764	191 563 542	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	47 430 475	33 363 876	16
Muud äritulud	2 088 937	4 347 306	17
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-32 071 007	-14 204 595	18
Mitmesugused tegevuskulud	-2 663 487	-2 130 040	19
Tööjõukulud	-2 895 608	-2 527 662	20
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-41 834	-59 670	
Muud ärikulud	-2 362	-81 346	21
Ärikasum (kahjum)	11 845 114	18 707 869	
Muud finantstulud ja -kulud	854 335	-1 416 228	22
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	12 699 449	17 291 641	
Tulumaks	-737 899	-392 480	23
Aruandeaasta kasum (kahjum)	11 961 550	16 899 161	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	11 665 812	16 778 266	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	295 738	120 895	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	11 845 114	18 707 869	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	41 834	59 670	9,10
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-177	-31 699	
Muud korrigeerimised	-1 998 599	-2 147 596	
Kokku korrigeerimised	-1 956 942	-2 119 625	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-2 260 089	-4 662 325	3
Varude muutus	-7 929 908	-10 615 195	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	1 487 008	3 335 946	13
Makstud intressid	-100	0	
Makstud ettevõtte tulumaks	-271 978	-392 380	
Kokku rahavood äritegevusest	913 105	4 254 290	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-77 193	-16 105	9,10
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	177	31 699	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-6 310 855	-11 262 316	8
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	2 397 000	
Netorahavoog tütarettevõtjate ja äritegevuste soetamisel	0	-1 603 750	
Laekunud tütarettevõtjate müügist	5 009 266	0	
Antud laenud	-7 716 051	-3 210 000	
Antud laenude tagasimaksed	4 436 938	1 480 000	
Laekunud intressid	210 507	6 815	
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	-133 564	-155 055	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-4 580 775	-12 331 712	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	36 002 031	15 073 861	
Saadud laenude tagasimaksed	-18 926 404	-10 499 251	
Makstud intressid	-2 227 290	-1 339 845	
Laekunud omaaktsiate või -osade müügist	43 060	191 000	
Makstud dividendid	-767 144	-1 586 072	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-330	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	14 123 923	1 839 693	
Kokku rahavood	10 456 253	-6 237 729	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5 631 089	11 868 818	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	10 456 253	-6 237 729	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	16 087 342	5 631 089	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				Vähemususalus	
	Aktiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2020	35 256	3 196	453 853	89 689 305	1 629 604	91 811 214
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	16 778 266	120 895	16 899 161
Muutused muudest omanike sissemaksetest	0	0	0	0	236 000	236 000
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-453 853	-1 132 219	0	-1 586 072
Muutused muudest väljamaksetest omanikele	0	0	0	0	3 263	3 263
31.12.2021	35 256	3 196	0	105 335 352	1 989 762	107 363 566
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	11 665 812	295 738	11 961 550
Muutused muudest omanike sissemaksetest	0	330	0	-330	5 146 552	5 146 552
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-246 630	-520 514	-767 144
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	81 278	-65 603	15 675
31.12.2022	35 256	3 526	0	116 835 482	6 845 935	123 720 199

Väljakuulutatud dividendide real jaotamata kasumi veerus on kajastatud eelmistel perioodidel välja kuulutatud dividendid 246 630 eurot, mis on aruandeaastal välja makstud.

Väljakuulutatud dividendide real vähemososaluse veerus on kajastatud eelmistel perioodidel välja kuulutatud dividendid 520 514 eurot, mis on aruandeaastal välja makstud.

Muutused muudest omanike sissemaksetest all on kajastatud reservkapitali suurendamine summas 330 eurot, tütarettevõtete vähemososaluse osakapitali suurendamine summas 5 119 152 eurot ning laenu reservi kandmise otsust summas 27 400 eurot.

Real "Muud muutused omakapitalis" on kajastatud vähemososalusega tehingutest tulemus.

Täiendav informatsioon aktiakapitali kohta on avalikustatud lisas 15.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Aktsiaselts Kaamos Kinnisvara (edaspidi ka "emaettevõtte") ning tema tütarettevõtete (edaspidi koos "kontsern") konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile ja kasutades soetusmaksumuse meetodit, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti. Finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

2022. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad Kaamos Kinnisvara AS (emaettevõtte) ning tema tütarettevõtete Tammsaare Ärikeskus OÜ, Luminal Kinnisvara OÜ, Vindor Holding OÜ, Herasten OÜ, Kaamos Ehitus OÜ, Hõbemetsa OÜ, Ferro Residentsid OÜ, Vahtramäe Kodud OÜ, Risingsun OÜ, Revali Residentsid OÜ, Avala OÜ, Markeland OÜ, Tindi Majad OÜ, Rohu Kvartal OÜ, Vikimõisa OÜ, Vikimõisa Arenduse OÜ, Sõpruse Kodud OÜ, Volmre Arenduse OÜ, Skalans Assets OÜ, Kaamos SPV1 OÜ, Kaamos P125 OÜ, Tiigi Arenduse OÜ, Foritor OY, Pelihanza SIA, Cieceres Invest SIA, Saules Aleja Invest SIA, K8 residences SIA, Kokneses spv SIA, Kaamos Real Estate SIA, K10 Residences SIA, Kaamos SPV1 SIA, Kaamos Jugla SIA, Kaamos Laimdota SIA, Kaamos Construction SIA finantsnäitajad (kontserni struktuur on esitatud lisades).

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab AS 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 kohustised 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, kohustiste ja tingimuslike kohustiste õiglasele väärtustele omandamise kuupäeva seisuga. Juhul, kui õiglane väärtus ületab soetusmaksumust, siis see vahe kajastatakse koheselt täies ulatuses perioodituluna.

Investeering tütarettevõtetesse emaettevõtte konsolideerimata bilansis

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis (esitatud lisades) on investeeringud tütarettevõtetesse 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 allahindlustega.

Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse tütarettevõtte poolt makstavad dividendid emaettevõtte aruandes tuluna hetkel, kui emaettevõttel tekib õigus neile dividendidele, olenemata sellest, kas jaotatav kasum teeniti enne või pärast selle tütarettevõtte soetamist emaettevõtte poolt.

Finantsvarad

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

Kõik tavapärasel turutingimustel toimuvad finantsvarade ostud ja müügid kajastatakse nende tehingute tehingupäeval, s.t. päeval, mil kontsern võtab endale kohustise (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 õiglases väärtuses, v.a.:

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

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 tulususemääraga sarnaste finantsvarade suhtes. Finantsvara allahindlus kajastatakse kasumiaruandes finantskuluna.

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

Ettevõtte kasutab tuletisinstrumentidest intressimäära vahetustehinguid (interest rate swap) katmaks intressimääraga seotud riske. Selliseid tuletisinstrumente kajastatakse algselt tema õiglases väärtuses 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 kohustisena. Intressimäära swap-i õiglase väärtuse leidmisel tuginetakse pankade ja sõltumatute ekspertide noteeringutele aruandekuupäeval.

Raha

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

Nõuded ja ettemaksed

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

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes real „Mitmesugused tegevuskulud“. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Varud

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

Kinnisvara ja korterite soetusmaksumuse kindlaksmääramisel lähtutakse konkreetselt iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest. Varude kuluks kandmisel kasutatakse individuaalse hindamise meetodit.

Varud hinnatakse bilansil lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus. Neto realiseerimismaksumus leitakse, arvates tavapärase äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks. Varude allahindlusi nende neto realiseerimismaksumusele kajastatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruandes real „Kaubad, toore, materjal ja teenused.“

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida kontsern hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansil algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastasel kas juhatuse liikme või sõltumatu hindaja poolt hinnatud õiglasel väärtusel kasutades kas võrdleva turuhinna või diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjel „Muud ärikulud“/„Muud äritulud“. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatel

kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteering, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringut analoogiliselt materiaalse põhivaraga, see tähendab soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringud (maa) kajastatud soetusmaksumuse meetodil on piiramata kasutuseaga objektid, mida ei amortiseerita ehk amordimäär on 0%.

Kinnisvaraobjekti, mida ehitatakse või arendatakse selleks, et seda tulevikus kasutada kinnisvarainvesteeringuna, kajastatakse juba ehitus või arendustegevuse ajal kinnisvarainvesteeringuna.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumisest kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 640 eurost ja kasuliku elueaga üle ühe aasta.

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, määraates 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.

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 raamatupidamislike 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 õiglase 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".

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

- a) varaobjekt on kontserni poolt kontrollitav;
- b) on tõenäoline, et kontsern saab objekti kasutamisest tulevikus tulu;
- c) 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 akumuliseeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Immateriaalsete varade puhul hinnatakse, kas tegemist on piiratud või määratud kasuliku elueaga varaga. Piiratud kasuliku elueaga immateriaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset amortisatsiooni meetodit.

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.

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	5
Muud materiaalsed põhivarad	3
Arvutitarkvara	3

Rendid

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

Kontsern kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule kontserni bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. 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 kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast; või kontsernil pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva.

Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on kas rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Kohustuslik reservkapital

Aktsiaseltsil on kohustuslik reservkapital, mille suuruseks on 1/10 aktsiakapitalist. Reservkapitali vajaliku suuruse saavutamiseni kantakse igal majandusaastal reservkapitali vähemalt 1/20 aktsiaseltsi puhaskasumist.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadavatasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamisega seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Sõlmitud võlaõigusliku lepingu raames (VÕL) laekunud raha kajastatakse bilansis ettemaksuna. Kui korterid on valmis, sõlmitakse asjaõiguslik leping, mille raames saadud raha ja VÕLi tehingust saadava tasu kajastatakse juba kasumiaruandes tuluna.

Pikaajaliste teenuslepingute tulude ja kulude kajastamisel kasutatakse valmidusastme meetodit. Osutatava teenuse valmidusaste leitakse teenuse osutamisega seotud tegelike kulude ja eelarveliste kogukulude suhtena aruandeküüpäeval. Juhul, kui teenuse osutaja on aruandeküüpäevaks väljastanud tellijale arveid suuremas või väiksemas summas, kui valmidusastme meetodil arvestatud tulu, siis kajastatakse seda vahet bilansis vastavalt kas saadud ettemaksena või nõudena.

Kui on selgunud, et teenuse osutamisega kaasnevad kogukulud ületavad teenuse osutamisest saadava tulu, siis kajastatakse oodatav kahjum koheselt ja täies ulatuses kasumiaruandes.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist 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.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende.

Eesti kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eesti ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumäär on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Regulaarselt makstavatele dividendidele kohalduva juriidilise isiku tulumaksu määr on 14/86.

Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustiste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustis. Bilansis ei kajastata potentsiaalselt tulumaksukohustist ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Tulumaks Lätis

Läti ettevõtte tulumaksu määra on 20%. Ettevõtte tulumaksu seaduse kohaselt rakendatakse Lätis ettevõtte tulumaksu määra 20/80.

Tulumaks Soomes

Välismaiste tütarettevõtete puhul leitakse edasilükkunud tulumaksuvara või –kohustis kõigi aruandekuupäeval esinevate varade ja kohustiste maksustamisväärtuste ning raamatupidamisväärtuste ajutiste erinevuste kohta. Edasilükkunud tulumaksuvara esitatakse bilansis vaid juhul, kui prognoositavas tulevikus on tõenäoline edasilükkunud tulumaksuvaraga võrreldavas suuruses tulumaksukohustise tekkimine, mida saaks kasutada tasaarveldamiseks.

Seotud osapooled

Kaamos Kinnisvara AS konsolideeritud aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

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

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Arvelduskontod	8 887 342	5 619 199
Deposiidikonto	7 200 000	11 890
Kokku raha	16 087 342	5 631 089

Deposiidikonto all on kajastatud tähtajaline hoius tähtajaga 31.03.2023.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	2 348 033	2 348 033	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	275 898	275 898	0	0	5
Laenunõuded	3 528 377	225 000	3 303 377	0	7
Muud nõuded	3 621	3 621	0	0	
Intressinõuded	3 621	3 621	0	0	
Ettemaksed	4 436 585	4 436 585	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	84 563	84 563	0	0	
Muud makstud ettemaksed	4 352 022	4 352 022	0	0	
Arveldused aktsionäridega	82 500	82 500	0	0	
Tuletisinstrumentid	2 525 867	1 256 730	1 269 137	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	13 200 881	8 628 367	4 572 514	0	

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	1 067 073	1 067 073	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	435 937	435 937	0	0	5
Laenunõuded	249 265	0	0	249 265	7
Muud nõuded	101 410	101 410	0	0	
Intressinõuded	44 963	44 963	0	0	
Viitlaekumised	56 447	56 447	0	0	
Ettemaksed	4 227 236	4 227 236	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	43 855	43 855	0	0	
Muud makstud ettemaksed	4 183 381	4 183 381	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 080 921	5 831 656	0	249 265	

Muud makstud ettemaksed real on kajastatud muu hulgas tütarettevõtte Volmre Arenduse OÜ võlaõiguslepinguga seotud ettemakseid kinnisvarainvesteeringu eest summas 4 063 622 eurot (2021: 4 018 502 eurot).

Tuletisinstrumentiks on intressimäär swap. Intressiriski maandamiseks on sõlmitud intressisswapi lepingud nominaalsummas kokku 27 524 951 eurot. Intressivahetuslepingute lõpptähtajad on 2024. aastal. Tuletisinstrumenti õiglase väärtuse muutus kajastub lisa 22.

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tooraine ja materjal	2 943 785	0
Lõpetamata toodang	40 383 499	34 860 413
Arendamisjärgus kinnisvara müügiks	40 383 499	34 860 413
Kokku varud	43 327 284	34 860 413

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	6 539	0	5 150
Käibemaks	275 898	978 676	422 263	205 569
Üksikisiku tulumaks	0	65 528	0	77 405
Sotsiaalmaks	0	116 957	0	136 580
Kohustuslik kogumispension	0	4 744	0	6 332
Töötuskindlustusmaksed	0	5 728	0	8 305
Maamaks	0	2 172	0	0
Aktsiisimaks			0	0
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	97	0	94
Ettemaksukonto jääk			13 674	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	275 898	1 180 441	435 937	439 435

Täiendav informatsioon on toodud lisas 3 ja lisas 13.

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
10917840	Vindor Holding OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	100	100
10964957	Herasten OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	100	100
10964517	Hõbemetsa OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük	100	100
12185826	Vahtramäe Kodud OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük	82	82
11100288	Kaamos Ehitus OÜ	Eesti	Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	100	100
11148579	Tammsaare Ärikeskus OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	100	100
40003774169	Pelihanža SIA	Läti	Enda kinnisvara ost ja müük	65	65
11278371	Markeland OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük	65	65
12390360	Avala OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük	100	100
12555447	Luminal Kinnisvara OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	100	100
12405914	Tindi Majad OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük	100	88.60
11150665	Risingsun OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük	50	50
12694551	Rohu Kvartal OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük	100	100
12853920	Revali Residentsid OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük	80	80
2671881-1	Foritor OY	Soome	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	100	100
40203416300	Kaamos Construction SIA	Läti	Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	0	100
40203052577	Cieceres Invest SIA	Läti	Enda kinnisvara ost ja müük	90	90
40203090812	Saules Aleja invest SIA	Läti	Enda kinnisvara ost ja müük	100	100
11951939	Ferro Residentsid OÜ	Läti	Enda kinnisvara ost ja müük	50	50
16035733	Sõpruse Kodud OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük	80	80
40203157382	K8 residences SIA	Läti	Enda kinnisvara ost ja müük	80	80

40203188908	Kokneses spv SIA	Läti	Enda kinnisvara ost ja müük	80	80
40203194603	Kaamos Real Estate SIA	Läti	Enda kinnisvara ost ja müük	100	100
14817839	Vikimõisa OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük	90	90
50203251151	K10 Residences SIA	Läti	Enda kinnisvara ost ja müük	80	80
16179053	Volmre Arenduse OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük	100	100
14965830	Skaland Assets OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	100	100
40203347009	Kaamos Laimdota SIA	Läti	Enda kinnisvara ost ja müük	100	80
40203350579	Kaamos SPV 1 SIA	Läti	Enda kinnisvara ost ja müük	100	100
40103865591	Kaamos Jugla SIA	Läti	Enda kinnisvara ost ja müük	100	100
16397873	Tiigi Arenduse OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük	100	100
16493855	Kaamos P125 OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük	0	100
16523119	Kaamos SPV 1 OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük	0	100
16530697	Vikimõisa Arendus OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük	0	67

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon

Tütarettevõtja nimetus	31.12.2021	Müük	Muud muutused	31.12.2022
Tindi Majad OÜ	2 500	-285	0	2 215
Kaamos Laimdota SIA	150 000	-50 000	300 000	400 000
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	152 500	-50 285	300 000	402 215

Müüdnud osalused

Tütarettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinna	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
Tindi Majad OÜ	11	15 960	15 675
Kaamos Laimdota SIA	20	50 000	0
Vikimõisa Arenduse OÜ	33	4 943 306	0

Real "Muud muutused" summas 300 000 eurot on kajastatud sissemaksed tütarettevõtte osakapitali.

Lisa 7 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenud omanikuga seotud ettevõtetele	337 326	225 000	112 326	0	4%-10%	EUR	01.01.2025
Laen emaettevõttele	3 191 051	0	3 191 051	0	2%	EUR	01.11.2025
Laenunõuded	3 528 377	225 000	3 303 377	0			

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenud omanikuga seotud ettevõtetele	249 265	0	0	249 265	4%	EUR	01.01.2031
Laenunõuded	249 265	0	0	249 265			

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2020			
Soetusmaksumus	2 787 103	25 249 968	28 037 071
Akumuleeritud kulum	0	0	
Jääkmaksumus	2 787 103	25 249 968	28 037 071
Ostud ja parendused	9 130	8 630 400	8 639 530
Müügid	-81 438	0	-81 438
Ümberliigitamised	-1 360 667	0	-1 360 667
Muud muutused	0	-19 564 422	-19 564 422
31.12.2021			
Soetusmaksumus	1 354 128	14 315 946	15 670 074
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	1 354 128	14 315 946	15 670 074
Muud muutused	0	-14 176 101	-14 176 101
31.12.2022			
Soetusmaksumus	1 354 128	139 845	1 493 973
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	1 354 128	139 845	1 493 973

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	98 508 351
Ostud ja parendused	2 589 877
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	3 842 641
Müügid	-2 200 607
Ümberliigitamised	4 854 380
Muud muutused	21 683 978
31.12.2021	129 278 620
Ostud ja parendused	6 310 855
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 998 599
Muud muutused	14 524 787
31.12.2022	152 112 861

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	8 955 005	8 374 736
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-738 004	-435 792
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	2 397 000

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

31.12.2021 seisuga klassifitseeriti kinnisvarainvesteeringutest ümber varudesse arendamisjärgus kinnisvara 1 360 667 euro eest ning kinnisvarainvesteeringuteks tõsteti 4 854 380 euro eest varusid.

31.12.2022 seisuga ümberklassifitseerimisi varudesse ei toimunud.

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus summas 152 112 861 eurot (2021: 129 278 620 eurot) on leitud juhatuse liikme poolt ja väliseksperdi poolt kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit.

Kinnisvarainvesteeringute väärtus summas 1 493 973 eurot (2021: 15 670 074 eurot) on kajastatud soetusmaksumuses.

Seoses Electra büroohoone valmimisega 2021. aastal on toimunud ümberklassifitseerimine summas 19 564 422 eurot kinnisvarainvesteeringu kajastamisel soetusmaksumusemeetodi alt õiglase väärtuse alla.

Seoses Polaris büroohoone valmimisega 2022. aastal on toimunud ümberklassifitseerimine summas 14 176 101 eurot kinnisvarainvesteeringu kajastamisel soetusmaksumusemeetodi alt õiglase väärtuse alla.

Kinnisvarainvesteeringutelt saadud kasutusrenditulu on kajastatud lisas 11.

Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest on kajastatud lisades 17.

Lisa 9 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2020			
Soetusmaksumus	254 308	114 232	368 540
Akumuleeritud kulum	-230 145	-65 080	-295 225
Jääkmaksumus	24 163	49 152	73 315
Ostud ja parendused	900	11 670	12 570
Amortisatsioonikulu	-18 581	-29 919	-48 500
Müügid (jääkmaksumuses)	0	-880	-880
31.12.2021			
Soetusmaksumus	158 073	125 055	283 128
Akumuleeritud kulum	-151 591	-95 032	-246 623
Jääkmaksumus	6 482	30 023	36 505
Ostud ja parendused	0	40 943	40 943
Lisandumised äriühenduste kaudu	0	1 675	1 675
Amortisatsioonikulu	-5 782	-26 450	-32 232
31.12.2022			
Soetusmaksumus	157 183	137 260	294 443
Akumuleeritud kulum	-156 483	-91 069	-247 552
Jääkmaksumus	700	46 191	46 891

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2022	2021
Masinad ja seadmed	177	31 560
Transpordivahendid	0	31 560
Arvutid ja arvutisüsteemid	177	0
Muud materiaalsed põhivarad	0	139
Kokku	177	31 699

Lisa 10 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

	Arvutitarkvara	Kokku
31.12.2020		
Soetusmaksumus	47 404	47 404
Akumuleeritud kulum	-34 729	-34 729
Jääkmaksumus	12 675	12 675
Ostud ja parendused	3 535	3 535
Amortisatsioonikulu	-10 290	-10 290
31.12.2021		
Soetusmaksumus	50 939	50 939
Akumuleeritud kulum	-45 019	-45 019
Jääkmaksumus	5 920	5 920
Ostud ja parendused	34 575	34 575
Amortisatsioonikulu	-12 963	-12 963
31.12.2022		
Soetusmaksumus	62 897	62 897
Akumuleeritud kulum	-35 365	-35 365
Jääkmaksumus	27 532	27 532

Lisa 11 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2022	2021
Kasutusrenditulu	8 990 760	8 374 736
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	142 560 100	120 670 188
Kokku	142 560 100	120 670 188

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2022	2021
Kasutusrendikulu	156 674	149 266
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		

	31.12.2022	31.12.2021
12 kuu jooksul	159 362	156 674

Aruandekohustuslasel on sõlmitud autorenditeenuste osutamise lepingud.

Lisa 12 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaenud	24 297 598	24 297 598			6 kuu EURIBOR+ 1,4%-1,9%	EUR	2022
Lühiajalised laenud kokku	24 297 598	24 297 598					
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	64 576 268	3 369 387	61 206 881	0	6 kuu EURIBOR+1,85%-3,2%	EUR	2024-2027
Laen olulise osalusega juriidilisest isikust omanikelt	1 479 888	0	1 479 888	0			
Pikaajalised laenud kokku	66 056 156	3 369 387	62 686 769	0			
Laenukohustised kokku	90 353 754	27 666 985	62 686 769	0			
	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaenud	964 200	964 200			2,25%-2,3% +6 kuu EURIBOR	EUR	2022
Lühiajalised laenud kokku	964 200	964 200					
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	70 936 437	3 014 514	67 921 923	0	1,4-3,3%+6kuu EURIBOR	EUR	2023-2026
Laen olulise osalusega juriidilisest isikust omanikelt	1 404 890	0	672 490	732 400	10%	EUR	2025-2031
Pikaajalised laenud kokku	72 341 327	3 014 514	68 594 413	732 400			
Laenukohustised kokku	73 305 527	3 978 714	68 594 413	732 400			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Maa	4 818 472	4 812 000
Ehitised	143 374 444	135 660 634

Kokku	148 192 916	140 472 634
--------------	--------------------	--------------------

2022.a lõppevate pangalaenu osas on juhatusel plaanis pikendada laene olemasolevate jääkidega ning tähtaegadega 2-5 aastat.

Saadud pangalaenu tagatiseks on panditud järgmised varad ja antud järgmised garantiid:

1. Saadud laenu tagatiseks on panditud varad A.H.Tammsaare tee 47, Tallinn;
2. Saadud laenu tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistule asukohaga Tatari tn. 51, Tallinn summas 6 500 000 eurot ;
3. Saadud laenu tagatiseks on panditud varad Endla tn. 16, Tallinn ja hoonestamata parkimisalad Koidu tn 39/Luise tn.29 ning Koidu tn 41 Tallinn.
4. Saadud laenu tagatiseks on I jrk. ühishüpoteek kogusummaga 60 000 000 eurot kinnistutele Veskiposti 1, 2 ja 8 Tallinn.
5. Saadud laenu tagatiseks on I jrk. hüpoteek kogusummaga 5 760 000 eurot kinnistule Kadaka pst.136 Tallinn.
6. Saadud laenu tagatiseks on I jrk. hüpoteek summas 1 000 000 eurot kinnistutele Järveotsa tee 4c, Järveotsa tee 8a, Järveotsa tee 8c, Järveotsa tee 12a ja Järveotsa tee 14b Tallinn;
7. Saadud laenu tagatiseks on ühishüpoteegiga koormatud vara Volmre tn 21 // 23 // 25 // 27, 31 // 33 ning Pikaliiva tn 34 // 36 // 38 // 40
8. Saadud laenu tagatiseks on I jrk. hüpoteek summas 3 120 000 eurot kinnistule Sõpruse pst 30, Tallinn ja I jrk. hüpoteek summas 780 000 eurot kinnistule Mõtuse tn 7, Tallinn;
9. Saadud laenu tagatiseks on I jrk. hüpoteek summas 14 892 000 eurot kinnistule Kokneses prospekts 2, Riga.

Kaamos Kinnisvara AS antud garantiid:

1. SEB Pank summas 13 138 467 eurot
2. Luminor Bank 8 980 000 eurot
3. OP pank 2 943 784 eurot.

Kaamos Ehitus OÜ sõlmitud bilansiväliste toodete limiidileping:

1. OP Corporate Bank summas 500 000 eurot (kasutusele võetud 261 527 eurot).

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	3 607 287	3 607 287	0	
Võlad töövõtjatele	357 041	357 041	0	
Maksuvõlad	1 180 441	1 180 441	0	5
Muud võlad	1 662 695	1 493 223	169 472	
Intressivõlad	203 689	34 217	169 472	
Muud viitvõlad	1 459 006	1 459 006	0	
Saadud ettemaksed	5 415 347	5 415 347	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	12 222 811	12 053 339	169 472	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	4 012 303	3 292 317	719 986	
Võlad töövõtjatele	157 316	157 316	0	
Maksuvõlad	439 435	439 435	0	5
Muud võlad	856 442	585 137	271 305	
Intressivõlad	288 841	17 536	271 305	
Muud viitvõlad	567 601	567 601	0	
Saadud ettemaksed	5 011 596	5 011 596	0	
Tuletisinstrument	417 357	172 945	244 412	
Kokku võlad ja ettemaksed	10 894 449	9 658 746	1 235 703	

Saadud ettemaksete all on kajastatud klientidelt saadud ettemaksed vastavalt võlaõiguslepingutele ning klientidelt saadud üüri tagatisraha.

Tuletisinstrumentiks on intressimäära swap. Intressiriski maandamiseks on sõlmitud intressisswapi lepingud nominaalsummas kokku 47 524 141 eurot (2021: 49 046 203 eurot). Intressivahetuslepingute lõpptähtajad on 2023 - 2025. aastal.

Tuletisinstrumenti õiglase väärtuse muutus kajastub lisas 22.

Lisa 14 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	93 468 386	84 268 282
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	23 367 096	21 067 070
Kokku tingimuslikud kohustised	116 835 482	105 335 352

Lisa 15 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Aktsiakapital	35 256	35 256
Aktsiate arv (tk)	352 560	352 560
Aktsiate nimiväärtus	0.10	0.10

Aruandekuupäeva seisuga koosnes ettevõtte aktsiakapital 352 560 aktsiast nimiväärtusega 0,10 eurot. Aktsiad jagunevad 319 560 lihtaktsiaks ning 33 000 eriliigiliseks D3-aktsiaks.

Lisa 16 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	40 812 818	28 382 802
Läti	6 617 657	4 981 074
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	47 430 475	33 363 876
Kokku müügitulu	47 430 475	33 363 876
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	8 990 760	8 374 736
Ehituse peatöövõtt	8 332 467	4 796 453
Projektijuhtimise teenus	7 431	104 633
Muud tulud	311 657	390 735
Arendatud kinnisvara müük	29 788 160	19 697 319
Kokku müügitulu	47 430 475	33 363 876

Lisa 17 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	114 955
Kasum materiaalse põhivarade müügist	177	31 699
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	1 998 599	3 842 641
Trahhid, viivised ja hüvitised	25 701	74 272
Muud	64 460	283 739
Kokku muud äritulud	2 088 937	4 347 306

Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2022	2021
Alltöövõtutööd	7 767 071	3 800 374
Enda arendatud kinnisvara omahind	23 248 284	9 791 496
Muud	1 055 652	612 725
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	32 071 007	14 204 595

Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2022	2021
Energia	50 985	31 059
Kütus	50 985	31 059
Mitmesugused bürookulud	213 484	178 639
Lähetuskulud	37 112	21 121
Koolituskulud	40 149	48 813
Riiklikud ja kohalikud maksud	247 151	177 062
Kinnisvara vahendamise- ja hindamisteenuste kulud	362 829	73 432
Professionaalsete teenuste kulud	769 568	526 986
Erisoodustused	194 449	99 389
Sõidukite kulud	95 941	92 881
Turunduskulud	452 326	443 502
Kindlustuskulud	34 930	20 952
Pangateenused	51 733	95 883
Muud	112 830	320 321
Kokku mitmesugused tegevuskulud	2 663 487	2 130 040

Lisa 20 Tööjõukulud (eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	2 196 385	1 907 429
Sotsiaalmaksud	699 223	620 233
Kokku tööjõukulud	2 895 608	2 527 662
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	61	55

Konsolideeritud aastaaruandes on tööjõukulud osaliselt kapitaliseeritud. Varude soetusmaksumusse on tööjõukulusid kantud 2022. aastal 1 075 276 euro (2021. aastal 904 688 euro) eest.

Tööandja keskmine tööjõukulu palgatöötaja kohta kuus oli 2022. aastal 5 425 euro (2021. aastal 5 201 euro).

Lisa 21 Muud ärikulud

(eurodes)

	2022	2021
Trahvid, viivised ja hüvitised	581	590
Muud	1 781	80 756
Kokku muud ärikulud	2 362	81 346

Lisa 22 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressitulud	168 957	19 255
Intressikulud	-2 124 280	-1 468 226
Muud finantstulud ja -kulud	-133 566	-154 915
Kasum/kahjum tütarettevõtte osade müügist	0	-2 418
Kasum/kahjum tuletisinstrumentidelt	2 943 224	190 076
Kokku muud finantstulud ja -kulud	854 335	-1 416 228

Intressiriski maandamiseks on sõlmitud intressiswapi lepingud nominaalsummas kokku 47 524 141 eurot (2021: 49 046 203 eurot). Intressivahetuslepingute lõpptähtajad on 2023 - 2025. aastal.

Intressimäära vahetuslepingute õiglane väärtus seisuga 31.12.2022 oli 2 525 867 eurot (31.12.2021 -417 357 eurot).

Lisa 23 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2022		2021	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	2 985 229	732 617	1 586 072	388 531
Tulumaks aruandeaasta kasumilt	0	5 282	0	3 849
Muud riigid kui Eesti	0	5 282	0	3 849
Kokku	2 985 229	737 899	1 586 072	392 380

Lisa 24 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Kaamos Group OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Kaamos Holding OÜ
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Emaettevõtja	26 867	23 845
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	6 840	7 397
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	22 669
Kokku nõuded ja ettemaksed	33 707	53 911
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	137 953	147 623
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	101 803	138 672
Kokku võlad ja ettemaksed	239 756	286 295

ANTUD LAENUD	31.12.2020	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	249 265	249 265	9 971
Kokku antud laenud	249 265	249 265	9 971

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	0	7 491 051	4 300 000	3 191 051	97 172
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	249 265	225 000	136 939	337 326	7 211
Kokku antud laenud	249 265	7 716 051	4 436 939	3 528 377	104 383

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	2 580 000	0	2 580 000	0	50 510
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 568 711	197 000	360 821	1 404 890	158 602
Kokku laenukohustised	4 148 711	197 000	2 940 821	1 404 890	209 112

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 404 890	74 997	0	1 479 887	139 782
Kokku laenukohustised	1 404 890	74 997	0	1 479 887	139 782

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	99 363	82 037
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	32 515	32 550
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 431	2 184 630
Kokku müüdud	139 309	2 299 217

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	479 917	207 374
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	936 738	458 579
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	882 399
Kokku ostetud	1 416 655	1 548 352

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	465 064	478 331

Täpsustav informatsioon on toodud lisas 3,7,12,13.

Lisa 25 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Varad		
Käibevarad		
Raha	6 353 585	2 317 780
Nõuded ja ettemaksed	3 203 703	703 488
Kokku käibevarad	9 557 288	3 021 268
Põhivarad		
Finantsinvesteeringud	13 225 204	10 833 649
Nõuded ja ettemaksed	30 427 732	26 772 978
Kinnisvarainvesteeringud	81 965 660	71 160 794
Materiaalsed põhivarad	646	4 769
Kokku põhivarad	125 619 242	108 772 190
Kokku varad	135 176 530	111 793 458
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	14 735 432	2 067 115
Võlad ja ettemaksed	1 941 344	2 409 915
Kokku lühiajalised kohustised	16 676 776	4 477 030
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	72 175 353	72 230 812
Võlad ja ettemaksed	0	145 882
Kokku pikaajalised kohustised	72 175 353	72 376 694
Kokku kohustised	88 852 129	76 853 724
Omakapital		
Aktiivkapital nimiväärtuses	35 256	35 256
Kohustuslik reservkapital	3 526	3 196
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	34 654 322	29 363 717
Aruandeaasta kasum (kahjum)	11 631 297	5 537 565
Kokku omakapital	46 324 401	34 939 734
Kokku kohustised ja omakapital	135 176 530	111 793 458

Lisa 26 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2022	2021
Müügitulu	5 353 848	4 366 785
Muud äritulud	6 335 820	3 064 916
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-103 221	-78 454
Mitmesugused tegevuskulud	-1 583 694	-885 327
Tööjõukulud	-1 183 478	-1 156 901
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-3 662	-15 463
Muud ärikulud	-797 802	-544
Kokku ärikasum (-kahjum)	8 017 811	5 295 012
Muud finantstulud ja -kulud	3 661 454	631 084
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	11 679 265	5 926 096
Tulumaks	-47 968	-388 531
Aruandeaasta kasum (kahjum)	11 631 297	5 537 565

Lisa 27 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2022	2021
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	8 017 811	5 295 012
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	3 662	15 463
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	0	-15 139
Muud korrigeerimised	-5 532 565	-2 995 766
Kokku korrigeerimised	-5 528 903	-2 995 442
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-663 256	-215 560
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-469 022	270 745
Makstud ettevõtte tulumaks	-47 968	-388 531
Kokku rahavood äritegevusest	1 308 662	1 966 224
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivarade müügist	0	15 138
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-5 272 301	-9 750 506
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-1 016 740	-2 528 250
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	65 960	0
Antud laenud	-13 250 851	-10 495 200
Antud laenude tagasimaksed	8 883 437	6 255 902
Laekunud intressid	2 462 388	328 370
Laekunud dividendid	355 000	0
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	-46 924	-58 439
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-7 820 031	-16 232 985
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	19 156 840	23 818 977
Saadud laenude tagasimaksed	-6 543 981	-5 042 669
Makstud intressid	-1 818 725	-1 318 055
Makstud dividendid	-246 630	-1 586 072
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-330	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	10 547 174	15 872 181
Kokku rahavood	4 035 805	1 605 420
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 317 780	712 360
Raha ja raha ekvivalentide muutus	4 035 805	1 605 420
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	6 353 585	2 317 780

Lisa 28 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Aktsiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	35 256	3 196	453 853	30 495 936	30 988 241
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	5 537 565	5 537 565
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-453 853	-1 132 219	-1 586 072
31.12.2021	35 256	3 196	0	34 901 282	34 939 734
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-7 351 907
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil					77 785 977
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2021					105 373 804
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0		11 631 297	11 631 297
Muutused muudest omanike sissemaksetest	0	330		-330	0
Väljakuulutatud dividendid	0	0		-246 630	-246 630
31.12.2022	35 256	3 526		46 285 619	46 324 401
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-8 980 862
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil					79 530 725
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2022					116 874 264

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.05.2023

Aktsiaselts Kaamos Kinnisvara (registrikood: 10886401) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TAIMO MURER	Juhatuse liige	31.05.2023
IVAR VAHTER	Juhatuse liige	31.05.2023

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aktiiselts Kaamos Kinnisvara aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud Aktiiselts Kaamos Kinnisvara ja tema tütarettevõtjate (kontsern) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2022 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet, konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid ning konsolideeritud aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt kontserni konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme kontsernist sõltumatud kooskõlas kutseteliste arvestuseksperitide rahvusvahelise eetikakoodeksi (sh rahvusvaheliste sõltumatuse standardite) (edaspidi: IESBA koodeks) ja Eestis finantsaruannete auditi läbiviimisel asjassepuutuvate eetikanõuete, mis meie rakenduvad, ning oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele ja IESBA koodeksile.

Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet. Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkeb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Tegevusaruande osas viisime läbi ka Eesti Vabariigi auditiortevõtte seaduses nõutud protseduurid. Need protseduurid hõlmavad hindamist, kas tegevusaruanne on olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega ning koostatud vastavalt Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse nõuetele.

Auditi käigus tehtud töö põhjal oleme jõudnud järgmisele järeldusele:

- tegevusaruanne on olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega;
- tegevusaruanne on koostatud vastavalt asjakohastele Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses sätestatud nõuetele.

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

Juhtkond vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ning õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrollisüsteemi eest nagu juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande korrektset koostamist ja esitamist ilma pettusest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama kontserni suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsiipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatses kas kontserni liikvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

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

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvahelistele auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

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

/allkirjastatud digitaalselt/

Erki Usin

Vandeauditori number 496

Ernst & Young Baltic AS

Auditiorettevõtja tegevusloa number 58

Rävala pst 4, 10143 Tallinn

31. mai 2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts Kaamos Kinnisvara (registrikood: 10886401) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKI USIN	Vandeaudiitor	31.05.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	105 169 670
Aruandeaasta kasum (kahjum)	11 665 812
Kokku	116 835 482
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	116 835 482
Kokku	116 835 482

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	4090389	76.40%	Jah
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	1263459	23.60%	Ei

Sidevahendid

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