

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Kaamos Kinnisvara AS

registrikood: 10886401

tänavanimi ja maja number: Veskiposti tn 2

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10138

telefon: +372 6630300

e-posti aadress: info@kaamos.ee

veebilehe aadress: www.kaamos.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	8
Konsolideeritud bilanss	8
Konsolideeritud kasumiaruanne	9
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	10
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	11
Raamatupidamise aastaaruande lisad	12
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	12
Lisa 2 Raha	17
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	18
Lisa 4 Varud	18
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	19
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	20
Lisa 7 Muud nõuded	21
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	22
Lisa 9 Materiaalsed põhivarad	24
Lisa 10 Immateriaalsed põhivarad	25
Lisa 11 Kasutusrent	25
Lisa 12 Laenukohustised	26
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed	28
Lisa 14 Tingimuslikud kohustised ja varad	28
Lisa 15 Aktsiakapital	29
Lisa 16 Müügitulu	29
Lisa 17 Muud äritulud	29
Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused	30
Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud	30
Lisa 20 Tööjõukulud	30
Lisa 21 Muud ärikulud	31
Lisa 22 Muud finantstulud ja -kulud	31
Lisa 23 Tulumaks	31
Lisa 24 Seotud osapooled	31
Lisa 25 Sündmused pärast aruandekuupäeva	33
Lisa 26 Konsolideerimata bilanss	34
Lisa 27 Konsolideerimata kasumiaruanne	35
Lisa 28 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	36
Lisa 29 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	37
Aruande allkirjad	38
Vandeauditori aruanne	39

Tegevusaruanne

Aktsiaselts Kaamos Kinnisvara on 2002. aastal kodumaise kapitaliga asutatud ettevõtte, mis tegeleb kinnisvaraarenduse ja ehitusega, ettevõtte opereerib Eestis ja välisriikides. Tegutseme aktiivselt kahes riigis, Eestis ja Lätis. Ettevõtte üheks strateegiliseks eesmärgiks on põhitegevuse laiendamine väljaspool Eestit.

Kaamos Kinnisvara gruppi kuuluvate ettevõtete põhitegevuseks on terviklike elukeskkondade ja ärikinnisvara väljaarendamine ning investeringud rahavoogu tootvatesse kinnisvaraobjektidesse. Kaamos arendab ja ehitab oma kinnisvara ise, sest eesmärk on kontrollida kogu protsessi algusest lõpuni ja tagada seeläbi soovitud tulemus ning kvaliteet. Arvestame alati kliendi soovidega – alates koduostu või büroopinna üürimise ideest kuni valmimiseni ja võtmete üleandmiseni.

Ärikinnisvara

2020. aasta oli ärikinnisvara turul aktiivne, kasvas märkimisväärselt büroopindade pakkumine Tallinnas, turule lisandus ca 52 500 m² uut büroopinda. Lisanduv maht oleks kujunenud veelgi suuremaks, kuid COVID-19 pandeemia tõttu lükati mitmete projektide arendused edasi. Tallinna kaasaegse büroopinna hinnanguline kogumaht on täna turul 985 000 m², kasvades 2019. aastaga võrreldes ca 5%

Vabade pindade vakantsus A-klassi büroohoonetes 2020. aastal oli 7-8 %, jäädes sarnaseks 2019. aastaga. B-klassi büroohoonetes tõusis vakantsus 10-15%. Aastal 2021. on oodata büroopindade turule lisanduvat rekordmahtu, 82 800 m² uut büroopinda, mis peaks vakantsuse osakaalu tõstma.

Vabade pindade kasvamist, eriti B-klassis, on soodustanud asjaolu, et nõudlus büroopindade vastu on kahanenud. Üürnikud on liikunud üle kaugtöö mudelitele, kas siis osaliselt või täielikult. Tulenevalt sellest otsitakse alternatiivina väiksemaid ja efektiivsemaid büroopindasid ning antud trend tõenäoliselt jätkub ka 2021. aastal. Pandeemia tõttu nähakse üha rohkem väärtust jagatud büroopinna lahendustes ning lühemates üürilepingutes. Olulisel määral on märgata ka allüürnikele suunatud pakkumiste lisandumist, mis kindlasti mõjutab väiksemata ning hinnatundlike klientide otsuseid. Lisaks on paljud üürnikud lükanud oma kolimisotsused tulevikku. Samas oleme veendunud, et büroopinna vajadus ei kao tulevikus, vaid aina rohkem hakkab domineerima paindlikum töömudel, mis annab töötajatele vabamad käed otsustamiseks, kas teostada tööülesandeid kodukontorist või ettevõtte büroost. On saanud ka selgeks, et kodus töötamise sobivus on väga individuaalne ja sõltub väga palju töö iseloomust, elamistingimustest, leibkonna suuruselt, individuaalsetest harjumustest, jne.

Büroopindade üüritasemed on võrreldes eelmise aastaga püsinud stabiilsed. A-klassi üürihinnad on jäänud vahemikku 15-17 eur/m² ning B-klassi hinnad vahemikku 10-14 eur/m². Mõningatel juhtudel ulatub A-klassi büroo üürihind linna parimates asukohtades 20 eur/m². Samas B-klassi üürihindadele avaldub tugev negatiivne hinnasurve just vabade pindade kasvava vakantsuse ja tugeva konkurentsi tõttu.

Kaamos Kinnisvara AS olulisemad 2020. aasta tegevused ärikinnisvara suunal ja 2021 eesmärgid:

1. Tammsaare Ärikeskuse (A. H. Tammsaare tee 47), Statistikaameti hoone (Tatari 51), Järve Ärimaja (Pärnu mnt 153) jätkuv opereerimine. Tammsaare Ärikeskuses ja Järve Ärimajas opereeriti minimaalse vakantsusega, mis on tänasel konkurentsitihedal turul väga hea tulemus. 2021. aasta eesmärgiks on hoida pindade vakantsus võimalikult madalal ja arendada edasi holistilist klientide hoidmise strateegiat. Eraldi eesmärgiks on Järve Ärimaja (Pärnu mnt 153) müük.

2. Endla Ärimaja oli 2020. aastal 100% kaetud üürilepingutega. Ärimaja suuremad kliendid on Itella Estonia OÜ, FS Capital Management OÜ (Sony ja Bang&Olufsen), Rail Baltic Estonia OÜ ja WaveCom AS. 2021. aasta eesmärgiks on ärihoone pindade vakantsuse madalal hoidmine ning olemasolevatele klientidele jätkuvalt kõrge kvaliteediga teenuse pakkumine.

3. Avala ärikvartali arendus. 2020. jätkus Avala kvartalis esimese büroohoone Electra ehitus. 2021. aasta jaanuaris kolib Electra büroomajja ankurientnik Elektrilevi OÜ. Üürileping on sõlmitud 10 aastase tähtajaga ja 6000 m² suurusele büroopinnale. Lisaks kolib 2021. alguses Electra büroohoonesse Kaamos Group (Kaamos Kinnisvara, Kaamos Ehitus, Kaamos Energy, Kaamos Timber). Osaliselt on sõlmitud üürilepingud ka hoone teistele pindadele ja 2021. aasta eesmärk katta hoone üürilepingutega 100 % ulatuses.

DEPO DIY kauplus-ladu avas oma ukseid oktoobris.

2020. aasta 4. kvartalis alustati Avala teise büroohoone Polarise ehitamisega. Hoone valmib 2022. aasta 2. kvartalis. Polarise büroohoones on üüritavat pinda 11 022 m². 2020. aasta lõpu seisuga on Polarise kogumahust üürilepingutega kaetud ca 40%. 2021. aasta eesmärgiks on sõlmida veel vähemalt 3000 m² mahus uusi üürilepinguid.

4. Tütaretevõtte Nuudi Kinnisvara OÜ (Tridensi laokompleks, Nuudi tee 18, Jõelähtme vald) 2020. aasta detsembris viidi edukalt lõpule Tridensi laokompleksi müügitehing.

Elamuarendus

Elukondliku kinnisvaraturu suurim mõjutaja oli 2020. aastal Covid- 19 pandeemia, mis avaldas vahetud mõju kogu kinnisvarasektorile. 2020. aasta 2. kvartalis kukkus järsult tehinguaktiivsus ja paljud kinnisvaraarendajad külmutasid planeeritud või ka pooleliolevad projektid. 2020. aasta teises pooles tehinguaktiivsus järk-järgult

taastus ja turg tõestas, et nõudlus uute elamispindade järele ei ole raugenud. Aasta viimastel kuudel püstitas turg uute korterite müügitehingute rekordi ning nõudluse kasv sai aluseks ka keskmise pakkumishinna kasvule.

2020. aastal tehti Tallinna uute korteritega 2595 esmamüügitehingut, mis on kokkuvõttes 10% vähem kui 2019. aastal.

2020. aasta lõpus oli uute korterite laojääk ca 2400 ühikut, mis on mõne protsendi võrra väiksem kui 2019. aasta lõpus. See oli tingitud eelkõige uute lisanduvate projektide vähesusest ja ostuhuvi suurenemisest aasta teises pooles. Mõningast mahajäämust müügitehingute arvus 2019 vs 2020 võib selgitada pandeemia tõttu uute korterite müügitehingute langusega teises kvartalis. Keskmine uute korterite pakkumishind kasvas aasta jooksul paar protsenti ja oli Tallinnas ca 2900.-/m².

2020. aastal sõlmis ettevõtte kokku 187 müügilepingut järgnevates arendusprojektides:

- **Hõbemetsa elurajoon;**
- **Vahtramäe elurajoon;**
- **Cityzen**
- **Vikimõisa elurajoon**

2021. aastal jätkame Eestis viie projekti arendust sh.

- **Hõbemetsa elurajoon**
- **Vahtramäe elurajoon**
- **Vikimõisa elurajoon**
- **Bulvari kortermaja ja ridaelamud Sõpruse pst ja Mõtuse tn-l.**
- **Cityzen kortermaja Kaupmehe tänaval**

2020. aastal omandasime Mõtuse 7a kinnistu, kuhu rajame 2021. aastal 24 korteriga maja (Bulvari kortermaja) ja kolme boksiga ridaelamu.

Arengud välisturgudel

2020. aastal jätkasime Lätis, Riias, Divi Krasti arenduse I etapi kortermaja ehitamist ning aasta lõpus alustasime teise etapi ehitusega, mille arendusmaht on 66 korterit. Kokku on 2020. aasta lõpu seisuga 66-st korterist müüdnud 38.

Kokneses prospekta tänaval asuva Moho Park arendusega jõudsime lõppfaasi kahe 12-korruselise kortermaja projekteerimisega ja selle projekti ehitusega planeerime alustada 2021. aasta 2. kvartalis. Projekti esimeses etapis alustame 77 korteriga kortermaja ehitusega.

Kaamos Ehitus OÜ

Kaamos Ehitus OÜ jätkab oma põhitegevusega ehitusvaldkonnas. Meie põhiturg on jätkuvalt Eesti, kuid jätkame ehitusalase oskusteave ja kogemuste jagamist läbi Kaamos Groupi kuuluvate ettevõtete ka teistel turgudel, milleks on Läti ja Valgevene. Kaamos Ehitus OÜ müügitulu kasv jätkus ka 2020. aastal ning võrreldes eelmise aastaga oli kasv 36%.

2020. aasta oli keeruline aasta COVID-19 pandeemia tõttu, sest teadmatus, kevadine eriolukord koos piirangutega, mitmed töös olnud suured ehitusobjektid ning tarbijate ebakindlus mõjutasid meie igapäevast ehitustegevust ja tähtaegu. Samas jätkasime Hõbemetsa ja Vahtramäe elamurajoonide ning kesklinnas Cityzen korterelamu ehitamist. Mitmed uued kodud valmisid tähtaegselt, pooleliolevate korterelamute ehitamine jätkus plaanipäraselt. Kokku andsime 2020. aastal ekspluatatsiooni üle 150 uue kodu.

Aasta teisel poolel hakkas Tallinnas nõudlus kvaliteetse ja soodsa hinnatasemega korterite järele uuesti kiiresti kasvama ning on endiselt suur, siis jätkame aktiivselt korterelamute projekteerimis- ja ehitustöödega, kus põhifookus on uute terviklike elamupiirkondade arendamisel. Ebakindlamal ajal suunasime oma põhifookuse kavandamisele ja projekteerimisele ning tänu heale ettevalmistusele on ettevõttel nüüd võimalus alustada ehitustegevusega mitmes uues asukohas - Haabersti Vikimõisa elamurajoon, kus järgnevate aastate jooksul ehitame ligi 500 uut kodu ning Kristiines, kuhu ehitame moodsa korterelamu koos ridaelamutega.

Ärikinnisvara sektoris jätkasime 2020. aastal Avala ärikvartali arendamist ning esimesena valmis Avalas Tallinna üks suuremaid DIY ehitusmaterjalide poode. Aasta lõpus valmisid kaasaegne ja energiasäästlik Electra büroohoone ja Avala parkimismaja. Avala kvartali arenduse raames valmis ka Tallinna kesklinna kõige suurema päiksepargi I etapp. Klientide kindlustunde taastumine andis võimaluse alustada 2020. aasta teises pooles Avala teise büroohoone Polaris ehitamisega, mis valmib 2022. aastal.

31.12.2020 seisuga töötas Kaamos Ehitus OÜ-s 34 inimest.

Kaamos Kinnisvara grupi olulisemad näitajad

31.12.2020.a. seisuga töötas Kaamos Kinnisvara konsolideerimisgrupis 49 inimest (2019: 55 inimest). Konsolideeritud tööjõukulu oli 2020. aastal 1 628 818 eurot (2019: 1 182 536 eurot), sealhulgas juhatusele arvestatud tasu 374 946 eurot (2019: 357 114 eurot).

Konsolideeritud aastaaruandes on tööjõukulud osaliselt kapitaliseeritud. Varude soetusmaksumusse on tööjõukulusid kantud 2020. aastal 1 011 185 euro (2019. aastal 774 763 euro) eest.

Tööandja keskmine tööjõukulu palgatöötaja kohta kuus oli 2020. aastal 4 490 (2019. aastal 4 182) eurot.

2020. aasta lõpu seisuga kuulus Kaamos Kinnisvara kontserni 25 tütaretevõtet (2019: 24).

	31.12.2020		31.12.2019	
Suhtarvud	Grupp	Emaettevõte	Grupp	Emaettevõte
1. Omakapitali tootlikus (ROE)	14%	19%	14%	2%
2. Puhasrentaablus	34%	453%	16%	108%
3. Varade tootlikkus (ROA)	8%	7%	4%	1%
4. Omakapitali osakaal	55%	35%	58%	41%
5. Võlakordaja	38%	37%	33%	18%
6. Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	3,35	0,25	1,03	1,19

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)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	11 868 818	2 536 734	2
Nõuded ja ettemaksed	1 238 927	2 641 834	3
Varud	28 216 856	28 929 296	4
Kokku käibevarad	41 324 601	34 107 864	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	249 265	248 825	3
Kinnisvarainvesteeringud	126 545 422	103 351 870	8
Materiaalsed põhivarad	73 315	90 767	9
Immateriaalsed põhivarad	12 675	23 480	10
Kokku põhivarad	126 880 677	103 714 942	
Kokku varad	168 205 278	137 822 806	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	5 566 884	25 900 941	12
Võlad ja ettemaksed	6 756 251	6 673 638	13
Kokku lühiajalised kohustised	12 323 135	32 574 579	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	63 177 264	24 993 614	12
Võlad ja ettemaksed	893 665	512 959	13
Kokku pikaajalised kohustised	64 070 929	25 506 573	
Kokku kohustised	76 394 064	58 081 152	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktiakapital nimiväärtuses	35 256	35 256	15
Kohustuslik reservkapital	3 196	3 196	
Muud reservid	453 853	235 896	15
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	77 864 291	72 842 287	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	11 825 014	5 638 087	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	90 181 610	78 754 722	
Vähemususalus	1 629 604	986 932	
Kokku omakapital	91 811 214	79 741 654	
Kokku kohustised ja omakapital	168 205 278	137 822 806	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	35 720 822	35 438 617	16
Muud äritulud	4 442 993	449 002	17
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-22 231 390	-26 077 122	18
Mitmesugused tegevuskulud	-2 226 539	-1 850 422	19
Tööjõukulud	-1 628 818	-1 182 536	20
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-70 307	-63 481	
Muud ärikulud	-70 361	-194 204	21
Ärikasum (kahjum)	13 936 400	6 519 854	
Muud finantstulud ja -kulud	-1 995 267	-466 907	22
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	11 941 133	6 052 947	
Tulumaks	-109 126	-53 063	23
Aruandeaasta kasum (kahjum)	11 832 007	5 999 884	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	11 825 014	5 638 087	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	6 992	361 797	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	13 936 400	6 519 854	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	71 436	66 488	9, 10
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-53 143	-12 858	
Muud korrigeerimised	-4 354 777	-130 577	
Kokku korrigeerimised	-4 336 484	-76 947	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 664 820	-1 444 512	
Varude muutus	748 626	-4 809 386	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-390 700	255 568	
Makstud ettevõtte tulumaks	-109 126	-51 119	23
Kokku rahavood äritegevusest	11 513 536	393 458	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-53 613	-74 144	9, 10
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	63 577	15 997	9
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-25 866 207	-12 811 411	
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	2 978 224	1 200 000	
Laekunud sidusettevõtjate müügist	0	326 882	
Antud laenud	-10 440	-1 069 200	
Antud laenude tagasimaksed	2 340 000	4 691 863	
Laekunud intressid	221 115	190 189	
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	-146 245	-38 462	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-20 473 589	-7 568 286	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	26 840 138	24 902 339	
Saadud laenude tagasimaksed	-6 746 400	-16 766 465	
Makstud intressid	-1 493 975	-886 268	
Laekunud omaaktsiate või -osade müügist	90 500	51 250	
Makstud dividendid	-398 126	-245 754	23
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	18 292 137	7 055 102	
Kokku rahavood	9 332 084	-119 726	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 536 734	2 656 460	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	9 332 084	-119 726	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	11 868 818	2 536 734	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital					Kokku
					Vähemusosalus	
	Aktiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2018	35 256	3 196	136 278	73 201 054	547 886	73 923 670
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	5 624 692	361 796	5 986 488
Muutused muudest omanike sissemaksetest	0	0	0	0	77 250	77 250
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-245 754	0	0	-245 754
Muutused reservides	0	0	345 372	-345 372	0	0
31.12.2019	35 256	3 196	235 896	78 480 374	986 932	79 741 654
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	11 825 014	6 992	11 832 006
Muutused muudest omanike sissemaksetest	0	0	0	0	635 680	635 680
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-398 126	0	0	-398 126
Muutused reservides	0	0	616 083	-616 083	0	0
31.12.2020	35 256	3 196	453 853	89 689 305	1 629 604	91 811 214

Täiendav informatsioon omakapitali komponentide 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.

2020. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad Kaamos Kinnisvara AS (emaettevõtte) ning tema tütarettevõtete Tammsaare Ärikeskus OÜ, Luminal Kinnisvara OÜ, Vindor Holding OÜ, Herasten OÜ, Nuudi Kinnisvara 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, Sõpruse Kodud OÜ, Foritor OY, Purtonor OY, Pelihanza SIA, Cieceres Invest SIA, Saules Aleja Invest SIA, K8 residences SIA, Kokneses spv SIA, Kaamos SIA, K12 Residences SIA finantsnäitajad (kontserni struktuur on esitatud lisades).

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Nii konsolideeritud kui ka emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruandes on korrigeeritud 2019. aasta veergude komponente eesmärgiga muuta esitusviis selgemaks. Ridade summad ei ole muutunud.

Lisarea nimetus	31.12.2019	Muutus	31.12.2019
Aruandeaasta kasum	5 999 883	-13 395	5 986 488
Muutused muudest omanike sisse maksetest	56 250	21 000	77 250
Muutused reservides	21 000	-21 000	0
Muud muutused omakapitalis	-13 395	13 395	0

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 kontsernisisised 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 õiglase väärtus ületab soetusmaksumust, siis see vahe kajastatakse koheselt täies ulatuses perioodituluna.

Investeering tütarettevõttesse emaettevõtte konsolideerimata bilansis

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis (esitatud lisades) on investeeringud tütarettevõttesse kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

See tähendab, et investering 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 kulutusi, 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 tavapärastel 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 turutingimusel toimuvaks nimetatakse selliseid oste ja müüke, mille puhul ostetava või müüdava finantsvara üleandmine müüjalt ostjale toimub antud turul väljakujunenud või vastavate tureregulatsioonidega 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.

Õiglases väärtuses kajastatavad finantsvarad

Õiglases väärtuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse igal aruandekuupäeval ümber hetke õiglasele väärtusele, millest ei ole maha arvatud võimalikke vara realiseerimisega kaasnevaid tehingukulutusi. Börsil noteeritud väärtpaberite puhul baseerub õiglane väärtus aruandekuupäeva sulgemishindadel ja Euroopa Keskpanka ametlikel valuutakurssidel. Börsil noteerimata väärtpaberite puhul kasutatakse õiglast väärtust, mille leidmisel võetakse aluseks kogu kontsernile kättesaadav info investeeringu 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 vastavatelt 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 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 vähendamisenä.

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 bilansis 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 bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastaselt 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 kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

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

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 toimumise 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, 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.

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 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".

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 akumulieeritud 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
Ehitised	50
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 kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluv summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest (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.

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

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.

Pikaajaliste teenuslepingute tulude ja kulude kajastamisel kasutatakse valmidusastme meetodit. Osutatava teenuse valmidusaste leitakse teenuse osutamisega seotud tegelike kulude ja eelarveliste kogukulude suhtena aruandekäepäeval. Juhul, kui teenuse osutaja on aruandekäepäevaks 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.

Kuni 31.12.2018 oli dividendi tulumaksumääraks 20%. Alates 01.01.2018 muutus tulumaksuseadus, mille kohaselt saavad ettevõtted kasutada, regulaarselt makstavatele dividendidele, soodusmaksumäära 14%. 14% soodusmaksumäära saab kasutada alates 01.01.2019 makstavatele dividendidele, millest kolmandikule eelmisel majandusaastal makstud dividendidest osale rakendub soodusmaksumäär 14% ning ületatavale makstavale dividendide osale rakendub maksumäär 20%. 14% soodusmaksumäära saab kasutada viimase kolme aasta keskmise väljamakstud dividendi summa ulatuses.

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 kohustus. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustist ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Tulumaks Lätis

Alates 1. jaanuarist 2018 kerkis ettevõtte tulumaksu määr Lätis seniselt 15%-lt 20%-le. Läti ettevõtte tulumaksu seaduse muudatuste kohaselt rakendatakse alates 2018. aasta 1. jaanuarist Lätis ettevõtte tulumaksu määraga 20/80 pärast 2017. aastat teenitud kasumile vaid juhul, kui see välja makstakse. Uue maksuseaduse rakendamisel kaovad ka varasemad erinevused varade ja kohustiste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning seega ei teki Läti tütarettevõtetes ka enam edasilükkunud tulumaksuvarasid ega kohustisi. 2017. aastal lõpetati eelmiste perioodide edasilükkunud tulumaksuvarede ja -kohustiste kajastamine ning nendega seotud tulumaksukulu/-tulu kajastati kasumiaruandes.

Tulumaks Soomes

Välismaiste tütarettevõtete puhul leitakse edasilükkunud tulumaksuvara või -kohustus kõigi aruandekäepäeval esinevate varade ja kohustiste maksustamisväärtuste ning raamatupidamisväärtuste ajutiste erinevuste kohta. Edasilükkunud tulumaksuvara esitatakse bilansis vaid juhul, kui prognoositavas tulevikus on tõenäoline edasilükkunud tulumaksuvarega 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.

Aruandekäepäeva järgsed sündmused

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

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

Juhtkond on hinnanud koroonaviiruse leviku vastu alates 2020. a märtsist kehtestatud eriolukorra mõju. See võib avaldada ka mõju ettevõtte äritegevusele, eelkõige selle kaudu, kuidas ettevõtte kliendid sellest mõjutada saavad.

Juhtkond on hinnanud jätkuvat koroonaviiruse leviku vastu alates 2020. a märtsist kehtestatud erinevate eriolukordade mõju. Juhtkonna

hinnangul oluline mõju ettevõtte äritegevusele puudub.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Arvelduskontod	11 561 182	2 533 734
Tähtajaline hoius	3 000	3 000
Deposiidikonto	304 636	0
Kokku raha	11 868 818	2 536 734

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	629 967	629 967	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	293 950	293 950	0	0	5
Muud nõuded	381 534	132 269	0	249 265	
Laenunõuded	329 265	80 000	0	249 265	7
Intressinõuded	37 752	37 752	0	0	7
Viitlaekumised	14 517	14 517	0	0	
Ettemaksed	182 741	182 741	0	0	7
Tulevaste perioodide kulud	32 117	32 117	0	0	
Muud makstud ettemaksed	150 624	150 624	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 488 192	1 238 927	0	249 265	

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	765 646	765 646	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 415 725	1 415 725	0	0	5
Muud nõuded	573 078	324 253	248 825	0	
Laenunõuded	328 825	80 000	248 825	0	7
Intressinõuded	27 825	27 825	0	0	7
Viitlaekumised	216 428	216 428	0	0	
Ettemaksed	136 210	136 210	0	0	7
Tulevaste perioodide kulud	20 374	20 374	0	0	
Muud makstud ettemaksed	115 836	115 836	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 890 659	2 641 834	248 825	0	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Lõpetamata toodang	28 216 856	28 929 296
Arendamisjärgus kinnisvara müügiks	28 216 856	28 929 296
Kokku varud	28 216 856	28 929 296

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

31.12.2019 seisuga klassifitseeriti kinnisvarainvesteeringutest ümber varudesse arendamisjärgus kinnisvara 1 813 600 euro eest.
31.12.2020 ümberklassifitseerimisi ei toimunud.

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	16 774	0	7 847
Käibemaks	292 795	737 289	684 339	109 051
Üksikisiku tulumaks	0	46 892	0	37 571
Sotsiaalmaks	0	82 622	0	69 091
Kohustuslik kogumispension	0	4 367	0	3 508
Töötuskindlustusmaksed	0	5 456	0	4 272
Maamaks	0	1 203	0	0
Aktiisimaks	0	14 720	0	0
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	1 389	0	0
Ettemaksukonto jääk	1 155		731 386	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	293 950	910 712	1 415 725	231 340

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
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	Pelihanza 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	100
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
2699384-8	Purtonor OY	Soome	Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	75	75
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	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük	50	50
16035733	Sõpruse Kodud OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük	0	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 SIA	Läti	Enda kinnisvara ost ja müük	100	100
14817839	Vikimõisa OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük	90	90
50203251151	K12 Residences SIA	Läti	Enda kinnisvara ost ja müük	0	80
12291238	Nuudi Kinnisvara OÜ	Eesti	Nuudi Kinnisvara OÜ	100	0

Lisa 7 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenunõuded	329 265	80 000	0	249 265	4-6%	EUR	28.02.2021 / 01.01.2031	3
Intressinõuded	37 752	37 752	0	0				3
Viitlaekumised	14 517	14 517	0	0				3
Kokku muud nõuded	381 534	132 269	0	249 265				

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenunõuded	328 825	80 000	248 825	0	4-6%	EUR	03.06.2020 / 01.01.2021	3
Intressinõuded	27 825	27 825	0	0				3
Viitlaekumised	216 428	216 428	0	0				3
Kokku muud nõuded	573 078	324 253	248 825	0				

Lühiajaline laenunõue summas 80 000 eurot on märtsis 2021 laekunud.

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2018			
Soetusmaksumus	794 893	14 830 227	15 625 120
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	794 893	14 830 227	15 625 120
Ostud ja parendused	81 438	11 893 043	11 974 481
Müügid	0	-1 200 000	-1 200 000
Ümberliigitamised	1 813 600	0	1 813 600
Muud muutused	0	-47 475	-47 475
31.12.2019			
Soetusmaksumus	2 689 931	25 475 795	28 165 726
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	2 689 931	25 475 795	28 165 726
Ostud ja parendused	107 089	26 047 283	26 154 372
Müügid	-9 917	0	-9 917
Ümberliigitamised	0	-26 273 110	-26 273 110
31.12.2020			
Soetusmaksumus	2 787 103	25 249 968	28 037 071
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	2 787 103	25 249 968	28 037 071

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	74 251 402
Ostud ja parendused	837 409
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	97 333
31.12.2019	75 186 144
Ostud ja parendused	9 568
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	4 020 704
Müügid	-6 981 175
Ümberliigitamised	26 273 110
31.12.2020	98 508 351

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	6 141 426	5 509 276
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-465 615	-371 239

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

31.12.2019 seisuga klassifitseeriti kinnisvarainvesteeringutest ümber varudesse arendamisjärgus kinnisvara 1 813 600 euro eest.

31.12.2020 ümberklassifitseerimisi ei toimunud.

Real Muud muutused on 31.12.2019 kajastatud Kaamos Kinnisvara tütarettevõtte Foritor kinnisvarainvesteeringu müügiga seonduvalt amortisatsiooniarvestuse kajastamise erinevus 47 474 eurot)

Kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus summas 98 508 351 eurot (2019: 75 186 144 eurot) on leitud juhatuse liikme poolt ja väliseksperdi poolt kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit.

Kinnisvarainvesteeringute väärtus summas 28 037 071 (2019: 28 165 726 eurot) on kajastatud soetusmaksumuses.

Lisa 9 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2018					
Soetusmaksumus	9 561	602	417 246	36 428	463 837
Akumuleeritud kulum	0	-476	-336 973	-26 259	-363 708
Jääkmaksumus	9 561	126	80 273	10 169	100 129
Ostud ja parendused	0	0	19 351	31 229	50 580
Amortisatsioonikulu	0	-30	-47 363	-9 410	-56 803
Müügid (jääkmaksumuses)	0	0	-2 475	-664	-3 139
31.12.2019					
Soetusmaksumus	9 561	602	364 831	73 315	448 309
Akumuleeritud kulum	0	-506	-315 045	-41 991	-357 542
Jääkmaksumus	9 561	96	49 786	31 324	90 767
Ostud ja parendused	0	0	6 062	46 327	52 389
Amortisatsioonikulu	0	-8	-31 685	-27 714	-59 407
Müügid (jääkmaksumuses)	-9 561	-88	0	-785	-10 434
31.12.2020					
Soetusmaksumus	0	0	254 308	114 232	368 540
Akumuleeritud kulum	0	0	-230 145	-65 080	-295 225
Jääkmaksumus	0	0	24 163	49 152	73 315

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2020	2019
Maa	20 954	0
Ehitised	88	0
Masinad ja seadmed	41 750	15 997
Muud materiaalsed põhivarad	785	0
Kokku	63 577	15 997

Lisa 10 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Arvutitarkvara	
31.12.2018		
Soetusmaksumus	22 616	22 616
Akumuleeritud kulum	-13 015	-13 015
Jääkmaksumus	9 601	9 601
Ostud ja parendused	23 564	23 564
Amortisatsioonikulu	-9 685	-9 685
31.12.2019		
Soetusmaksumus	46 180	46 180
Akumuleeritud kulum	-22 700	-22 700
Jääkmaksumus	23 480	23 480
Ostud ja parendused	1 224	1 224
Amortisatsioonikulu	-12 029	-12 029
31.12.2020		
Soetusmaksumus	47 404	47 404
Akumuleeritud kulum	-34 729	-34 729
Jääkmaksumus	12 675	12 675

Lisa 11 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2020	2019
Kasutusrenditulu	6 141 426	5 509 276
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2020	31.12.2019
12 kuu jooksul	8 284 155	5 195 182
1-5 aasta jooksul	22 101 161	12 774 390
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	120 872 069	73 264 104
Kokku	120 872 069	73 264 104

Lisa 12 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaen	724 926	724 926			1,22%+6kuu EURIBOR	EUR	06.07.2021
Pangalaen	1 423 353	1 423 353			2-3%+6kuu EURIBOR	EUR	29.01.2021
Lühiajalised laenud kokku	2 148 279	2 148 279					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	31 148 491	1 565 332	29 583 159	0	1,4-3,3%+6kuu EURIBOR	EUR	2022-2025
Pangalaen	31 298 667	1 853 273	29 445 394	0	1,5-2,3%+6kuu EURIBOR	EUR	2022-2024
Laen olulise osalusega juriidilisest isikust omanikelt	1 568 711	0	3 231	1 565 480	4-10%	EUR	2025-2031
Laen emattevõtjalt	2 580 000	0	0	2 580 000	4%	EUR	31.12.2022
Pikaajalised laenud kokku	66 595 869	3 418 605	59 031 784	4 145 480			
Laenukohustised kokku	68 744 148	5 566 884	59 031 784	4 145 480			

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaen	24 518 793	24 518 793			1,1% 1-6kuu EURIBOR	EUR	20.08.2020
Laen olulise osalusega juriidilisest isikust omanikelt	268 000	268 000			10%	EUR	30.06.2020
Lühiajalised laenud kokku	24 786 793	24 786 793					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	788 496	63 597	724 899	0	1-2%+6kuu EURIBOR	EUR	06.07.2021
Pangalaen	2 076 576	87 612	1 988 964	0	1-2%+6kuu EURIBOR	EUR	09.09.2024
Pangalaen	5 191 824	324 943	4 866 881	0	1,4-2,25%+6kuu EURIBOR	EUR	07.08.2023
Pangalaen	12 346 474	637 996	11 708 478	0	1,75-2,75%+6kuu EURIBOR	EUR	2021-2021
Laen olulise osalusega juriidilisest isikust omanikelt	1 654 392	0	1 654 392	0	4-10%	EUR	01.01.2021
Laen emaettevõtjalt	4 050 000	0	4 050 000	0	4%	EUR	01.01.2021
Pikaajalised laenud kokku	26 107 762	1 114 148	24 993 614	0			
Laenukohustised kokku	50 894 555	25 900 941	24 993 614	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2020	31.12.2019
Ehitised	124 574 400	99 298 409
Kokku	124 574 400	99 298 409

2021.a lõppevate pangalaenude osas on juhatusel plaanis pikendada laenu tähtaegu. 29.01.2021 lõppenud laenu osas on juba sõlmitud laenulepingu lisa millega on pikendatud tähtaega kuni 29.01.2026

Saadud pangalaenude 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 seatud hüpoteek kinnistule asukohaga Pärnu mnt.153, Tallinn väärtuses 1 322 971 eurot.
5. Saadud laenu tagatiseks on 1 jrk. ühishüpoteek kogusummaga 60 000 000 eurot kinnistutele Veskiposti 1, 2 ja 8 Tallinn.
6. Saadud laenu tagatiseks on Foritor OY garantii summas 806 000 eurot.

Kaamos Kinnisvara AS antud garantiid:

1. SEB Pank summas 9 600 000 eurot

Kaamos Ehitus OÜ sõlmitud bilansiväliste toodete limiidileping:

1. OP Corporate Bank summas 500 000 eurot (kasutusele võetud 3 000 eurot)

Hõbemetsa OÜ antud garantiid:

1. SEB Pank summas 3 000 eurot

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	3 179 461	2 430 190	749 271	
Võlad töövõtjatele	83 280	83 280	0	
Maksuvõlad	910 712	910 712	0	5
Muud võlad	856 040	711 646	144 394	
Intressivõlad	158 064	13 670	144 394	
Muud viitvõlad	697 976	697 976	0	
Saadud ettemaksed	2 012 989	2 012 989	0	
Tuletisinstrument	607 434	607 434	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	7 649 916	6 756 251	893 665	

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	5 078 161	4 630 946	447 215	
Võlad töövõtjatele	64 605	64 605	0	
Maksuvõlad	231 340	231 340	0	5
Muud võlad	153 308	87 564	65 744	
Intressivõlad	147 306	81 562	65 744	
Muud viitvõlad	6 002	6 002	0	
Saadud ettemaksed	1 659 183	1 659 183	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	7 186 597	6 673 638	512 959	

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

Tuletisinstrumentiks on intressimäära swap. Intressiriski maandamiseks on 2020. aastal sõlmitud intressisswapi leping nominaalsummas kokku 29 562 476 eurot. Intressivahetuslepingute lõpptähtajad on 2023. ja 2024. aastal. Tuletisinstrumenti õiglase väärtuse muutus kajastub lisas 22.

Lisa 14 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	71 751 444	62 784 300
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	17 937 861	15 696 074
Kokku tingimuslikud kohustised	89 689 305	78 480 374

Lisa 15 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
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 D2-aktsiaks.

Aruandekuupäeva seisuga on omakapitali muude reservide real kajastatud D2-aktsiate kasumireserv 453 853 eurot (2019: 235 896 eurot).

Lisa 16 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	35 720 822	35 411 038
Soome	0	11 745
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	35 720 822	35 422 783
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike		
Gruusia	0	15 834
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku	0	15 834
Kokku müügitulu	35 720 822	35 438 617
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	6 141 426	5 532 242
Ehituse peatöövõtt	6 104 426	5 353 191
Projektijuhtimise teenus	92 832	221 230
Muud tulud	190 737	156 334
Arendatud kinnisvara müük	23 191 401	24 175 620
Kokku müügitulu	35 720 822	35 438 617

Lisa 17 Muud äritulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	33 243	
Kasum materiaalsete põhivarade müügist	53 748	12 859	9
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	4 079 250	274 562	8
Trahvid, viivised ja hüvitised	124 957	14 853	
Muud	185 038	113 485	
Kokku muud äritulud	4 442 993	449 002	

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

	2020	2019
Alltöövõtutööd	5 604 658	5 788 790
Enda arendatud kinnisvara omahind	16 374 076	20 200 532
Muud	252 656	87 800
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	22 231 390	26 077 122

Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2020	2019
Energia	29 996	38 763
Kütus	29 996	38 763
Mitmesugused bürookulud	169 083	155 825
Lähetuskulud	4 888	35 949
Koolituskulud	49 133	49 452
Riiklikud ja kohalikud maksud	185 732	184 205
Kinnisvara hooldus- ja halduskulud	462 534	399 858
Kinnisvara vahendamise- ja hindamisteenuste kulud	208 890	215 964
Professionaalsete teenuste kulud	356 961	206 489
Erisoodustused	77 376	49 475
Sõidukite kulud	80 726	61 086
Turunduskulud	373 569	234 680
Kindlustuskulud	12 812	8 219
Muud	214 839	210 457
Kokku mitmesugused tegevuskulud	2 226 539	1 850 422

Lisa 20 Tööjõukulud (eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	1 226 157	886 883
Sotsiaalmaksud	402 661	295 653
Kokku tööjõukulud	1 628 818	1 182 536
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	49	39

Konsolideeritud aastaaruandes on tööjõukulud osaliselt kapitaliseeritud. Varude soetusmaksumusse on tööjõukulusid kantud 2020. aastal 1 011 185 euro (2019. aastal 774 763 euro) eest.

Tööandja keskmine tööjõukulu palgatöötaja kohta kuus oli 2020. aastal 4 490 (2019. aastal 4 182) eurot.

Lisa 21 Muud ärikulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	58 546	177 229	8
Trahvid, viivised ja hüvitised	2 221	10 792	
Muud	9 594	6 183	
Kokku muud ärikulud	70 361	194 204	

Lisa 22 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressitulud	15 119	197 866
Intressikulud	-1 288 814	-753 193
Muud finantstulud ja -kulud	-132 963	88 420
Kahjum tuletisinstrumentidelt	-607 434	0
Kasum tütarettevõtte osade müügist	18 825	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-1 995 267	-466 907

Intressiriski maandamiseks on 2020. aastal sõlmitud intressisswapi leping nominaalsummas kokku 29 562 476 eurot. Intressivahetuslepingute lõpptähtajad on 2023. ja 2024. aastal.

Intressimäära vahetuslepingute õiglase väärtus seisuga 31.12.2020 oli negatiivne summas 607 434 eurot.

Lisa 23 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2020		2019	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	398 126	94 855	245 754	50 418
Eesti	398 126	94 855	245 754	50 418
Tulumaks aruandeaasta kasumilt	0	14 271	0	2 645
Muud riigid kui Eesti	0	14 271	0	2 645
Kokku	398 126	109 126	245 754	53 063

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

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	18 636	23 732	11 562	24 938
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	82 875	0	31 777
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	35 496	0	298 000	0

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020	2019
	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste müügid
Emaettevõtja	20 710	9 412
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	370 803	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 514 507	2 097 575

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	374 946	357 114

Täiendav informatsioon seotud osapoolte vahelistest laenuõuetest ja laenukohustistest on avalikustatud lisas 3 ja lisas 12.

Lisa 25 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Pärast majandusaasta lõppu, märtsis 2021, on Eesti Vabariigis ja paljudes teistes riikides jõustunud viiruse COVID-19 levikuga seotud piirangud, mis vähendavad märkimisväärselt majandusarengut Eestis ja maailmas.

Juhatus on analüüsinud võimalikku mõju ettevõtte käibele ning tulevastele rahavoogudele ning tegeleb piirangutega kaasnevate negatiivsete majanduslike mõjude ja riskide maandamisega. Juhatus on hinnanud piirangute tingimuste mõju ettevõtte finantsolukorrale ja jätkusuutlikkusele.

On ettearvamatut, kuidas olukord tulevikus areneb ning seetõttu jätkub ebakindlus majandusarengu osas. Ettevõtte juhtkond jälgib olukorda ja hindab võimalikke riske. Ettevõtte tegevused põhinevad raamatupidamise aastaaruande allkirjastamise ajal kättesaadaval teabel ja tulevaste sündmuste mõju ettevõtte tulevasele tegevusele võib erineda juhtkonna praegusest hinnangust.

Jälgime jooksvalt mõju debitoorse võlgnevuse osas ning kinnisvara uusmüügi tehingute arvu ja hinna dünaamikat. Jätkame kehtiva strateegia elluviimist pakkudes klientidele individuaalset lähenemist ja paindlikke lahendusi. Vajadusel oleme ärikinnisvara klientidele valmis pakkuma erinevaid leevendusmeetmeid.

Juhatus on täiendavalt hinnanud, et tegemist on mitte-korrigeeriva aruandekuupäevajärgse sündmusega, mis võib omada olulist mõju järgmise majandusaasta finantsaruannetele, kuid selle ulatust on aruande koostamise seisuga võimatu mõistlikult hinnata sündmuste arenguga seotud ebakindluse tõttu.

Lisa 26 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Varad		
Käibevarad		
Raha	712 360	473 047
Nõuded ja ettemaksed	501 912	4 229 642
Kokku käibevarad	1 214 272	4 702 689
Põhivarad		
Finantsinvesteeringud	8 023 248	6 762 748
Nõuded ja ettemaksed	20 915 624	24 184 107
Kinnisvarainvesteeringud	58 414 522	27 405 826
Materiaalsed põhivarad	20 233	48 441
Kokku põhivarad	87 373 627	58 401 122
Kokku varad	88 587 899	63 103 811
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	2 797 026	691 729
Võlad ja ettemaksed	2 078 039	3 246 039
Kokku lühiajalised kohustised	4 875 065	3 937 768
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	52 724 593	33 222 744
Kokku pikaajalised kohustised	52 724 593	33 222 744
Kokku kohustised	57 599 658	37 160 512
Omakapital		
Aksiakapital nimiväärtuses	35 256	35 256
Kohustuslik reservkapital	3 196	3 196
Muud reservid	453 853	235 896
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	25 052 868	25 087 210
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 443 068	581 741
Kokku omakapital	30 988 241	25 943 299
Kokku kohustised ja omakapital	88 587 899	63 103 811

Lisa 27 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2020	2019
Müügitulu	1 201 105	536 291
Muud äritulud	3 153 668	3 215
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-82 948	-18 423
Mitmesugused tegevuskulud	-778 269	-733 447
Tööjõukulud	-797 520	-540 637
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-25 133	-35 292
Muud ärikulud	-3 328	-2 433
Kokku ärikasum (-kahjum)	2 667 575	-790 726
Muud finantstulud ja -kulud	2 870 349	1 422 885
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	5 537 924	632 159
Tulumaks	-94 856	-50 418
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 443 068	581 741

Lisa 28 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2020	2019
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	2 667 575	-790 726
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	25 133	35 292
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-42 643	0
Muud korrigeerimised	-3 032 501	0
Kokku korrigeerimised	-3 050 011	35 292
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	627 649	-1 082 676
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-1 585 567	2 601 932
Makstud ettevõtte tulumaks	-94 855	-50 418
Kokku rahavood äritegevusest	-1 435 209	713 404
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-7 359	-10 516
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivarade müügist	53 077	664
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-27 976 195	-12 585 166
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-362 000	-446 250
Laekunud tütarettevõtjate müügist	2 968 307	0
Laekunud sidusettevõtjate müügist	0	326 882
Antud laenud	-3 142 240	-12 486 200
Antud laenude tagasimaksed	9 005 000	13 280 612
Laekunud intressid	1 221 414	1 252 502
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	-46 436	-60 020
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-18 286 432	-10 727 492
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	33 688 542	20 205 458
Saadud laenude tagasimaksed	-12 081 396	-9 144 729
Makstud intressid	-1 248 066	-680 884
Makstud dividendid	-398 126	-245 754
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	19 960 954	10 134 091
Kokku rahavood	239 313	120 003
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	473 047	353 044
Raha ja raha ekvivalentide muutus	239 313	120 003
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	712 360	473 047

Lisa 29 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Aktsiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2018	35 256	3 196	136 278	25 432 581	25 607 311
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	581 740	581 740
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-245 754	0	-245 754
Muud muutused omakapitalis	0	0	345 372	-345 370	2
31.12.2019	35 256	3 196	235 896	25 668 951	25 943 299
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-4 430 748
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil					57 242 400
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2019					78 754 951
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	5 443 068	5 443 068
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-398 126	0	-398 126
Muud muutused omakapitalis	0	0	616 083	-616 083	0
31.12.2020	35 256	3 196	453 853	30 495 936	30 988 241
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-4 850 248
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil					64 043 617
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2020					90 181 610

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 05.04.2021

Aktsiaselts Kaamos Kinnisvara (registrikood: 10886401) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR VAHTER	Juhatuse liige	05.04.2021
PRIIT UUSTULND	Juhatuse liige	05.04.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Kaamos Kinnisvara aktsionäride

Arvamus

Oleme auditeerinud AS Kaamos Kinnisvara ja tema tütarettevõtjate (kontsern) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2020 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 olulistest osades õiglaselt kontserni finantsseisundit seisuga 31. detsember 2020 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 kutseliste arvestuseksperitide rahvusvahelise eetikakoodeksi (sh rahvusvaheliste sõltumatuse standardite) (edaspidi: IESBA koodeksi) ja Eestis finantsaruannete auditi läbiviimisel asjassepuutuvate eetikanõuete, mis meile 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.

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 pettustest 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 alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb 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 avastataks. 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 rahvusvaheliste 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 auditiprotseduuri 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, väärresistide tegemist või sisekontrolli eiramist;

- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse 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 alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust kontserni suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma 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 auditiarvamuse eest.

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

/allkirjastatud digitaalselt/
Erki Usin
Vandeauditori number 496
Ernst & Young Baltic AS
Auditoritõretõõtja tegevusloa number 58
Rävala pst 4, 10143 Tallinn

5. aprill 2021

Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts Kaamos Kinnisvara (registrikood: 10886401) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKI USIN	Vandeaudiitor	05.04.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	77 864 291
Aruandeaasta kasum (kahjum)	11 825 014
Kokku	89 689 305

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	738865	61.52%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	462240	38.48%	Ei

Sidevahendid

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