

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: Aktsiaselts Kaamos Kinnisvara

registrikood: 10886401

tänava/talu nimi, Pärnu mnt 153

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11624

telefon: +372 6630300

faks: +372 6630301

e-posti aadress: info@kaamos.ee

veebilehe aadress: www.kaamos.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Konsolideeritud bilanss	5
Konsolideeritud kasumiaruanne	7
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	8
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	10
Lisa 2 Raha	15
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	16
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	17
Lisa 5 Nõuded ostjate vastu	18
Lisa 6 Varud	18
Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	18
Lisa 8 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	19
Lisa 9 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	19
Lisa 10 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	20
Lisa 11 Muud nõuded	21
Lisa 12 Kinnisvarainvesteeringud	21
Lisa 13 Materiaalne põhivara	22
Lisa 14 Bioloogilised varad	23
Lisa 15 Immateriaalne põhivara	23
Lisa 16 Kasutusrent	24
Lisa 17 Laenukohustused	25
Lisa 18 Võlad ja ettemaksed	26
Lisa 19 Tingimuslikud kohustused ja varad	27
Lisa 20 Tuletisinstrumendid	27
Lisa 21 Aktsiakapital	27
Lisa 22 Müügitulu	28
Lisa 23 Muud äritulud	28
Lisa 24 Mitmesugused tegevuskulud	29
Lisa 25 Tööjõukulud	29
Lisa 26 Muud ärikulud	29
Lisa 27 Intressikulud	30
Lisa 28 Muud finantstulud ja -kulud	30
Lisa 29 Tulumaks	30
Lisa 30 Seotud osapooled	30
Lisa 31 Konsolideerimata bilanss	32
Lisa 32 Konsolideerimata kasumiaruanne	33
Lisa 33 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	34
Lisa 34 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	35

Tegevusaruanne

Kaamos Kinnisvara AS gruppi kuuluvate ettevõtete põhitegevuseks on investeringud rahavoogu loovatesse kinnisvara objektidesse ning terviklike elukeskkondade ja ärikinnisvara väljaarendamine. 2013. aasta oli Kaamos Kinnisvara AS jaoks kasumlik majandusaasta. Ettevõtte õnnestus pea täieulatuslikult ellu viia 2013. aastaks püstitatud eesmärgid ja jätkata investeerimistegevusega.

Olulisemad 2013. aasta tulemused:

- Tammsaare Ärikeskuse jätkuv plaanipärane haldamine;
- Tatari 51 kinnistul Statistikaameti hoone valmimine, üürnikule üle andmine ja opereerimise alustamine;
- Muugal paikneva Tridensi logistikakeskuse valmimine, üürnikule üle andmine ja opereerimise alustamine;
- Filtri tee 18 detailplaneeringu kehtestamine.

2013 keskendus Kaamos Kinnisvara kahe *built to suit* projekti ehituse lõpetamisele ja üürnikele üleandmisele. Mõlemad hooned anti vastavalt lepingutele üürnikele üle. Statistikaameti hoone septembris ja Tridensi logistikakeskus ennetähtaegselt augustis.

Tulenevalt teatavast ebakindlusest nii Eesti kui ka lähinaabrite kinnisvaraturul ning kiiresti tõusvatest ehitushindadest, ei algatatud 2013. aastal korterelamute ehitust Kadaka teel ja aadressil Jaama 8, Tallinnas ning Marupes, Lätis. Nii Kadaka tee kui Jaama 8 osas plaanib juhatus siiski 2014 aastal ehitustegevust ja korterite müüki alustada. Küll aga kehtestati Filtri tee 18 detailplaneering maksimaalse maaapealse ehitusmahuga 180 600 m².

Rahavoogu tootvates kinnisvaraobjektides opereerisid kasumlikult tütarettevõtetele kuuluvad Tammsaare Ärikeskus ja Pärnu mnt 153 paiknev ärihoone. Märkimist väärib asjaolu, et Tammsaare Ärikeskuses saavutati juba teist aastat nullilähedane vakantsusaste ning suudeti uusi üürilepinguid sõlmida kõrgematelt üüritasemetelt.

Kaamos Kinnisvara gruppi kuuluvale Kaamos Ehitus OÜ-le oli 2013 aasta edukas nii käibe kasvu kui kasumlikkuse poolest.

2013.aasta lõpu seisuga kuulus Kaamos Kinnisvara AS kontserni 12 tütarettevõtet (2012: 10) ja 2 sidusettevõtet (2012: 2).

	31.12.2013		31.12.2012	
Suhtarvud	Grupp	Emaettevõte	Grupp	Emaettevõte
1. Omakapitali tootlikkus (ROE)	7%	1%	14%	2%
2. Puhasrentaablus	29%	133%	60%	118%
3. Varade tootlikkus (ROA)	3%	1%	7%	1%
4. Omakapitali osakaal	47%	62%	49%	61%
5. Võlakordaja	44%	9%	38%	10%
6. Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,3	1,8	0,4	1,2

Ülaltoodud suhtarvud on arvutatud järgmiste valemite alusel:

1. Omakapitali tootlikkus (ROE) – puhaskasum / keskmine omakapital (%)
2. Puhasrentaablus – kasum / müügitulud (%)
3. Varade tootlikkus (ROA) – kasum / keskmised varad (%)
4. Omakapitali osakaal – omakapital / bilansimaht (%)
5. Võlakordaja – pangalaenu / bilansimaht (%)

6. Lühiajaliste kohustuste kattekordaja – käibevara / lühiajalised kohustused

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	452 275	463 662	2
Finantsinvesteeringud	248 154	343 124	3
Nõuded ja ettemaksed	1 547 415	850 432	4
Varud	2 585 477	401 715	6
Kokku käibevara	4 833 321	2 058 933	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	255 500	202 990	8
Nõuded ja ettemaksed	267 151	267 151	4
Kinnisvarainvesteeringud	69 527 342	65 398 689	12
Materiaalne põhivara	387 586	390 285	13
Bioloogilised varad	13 996	13 996	14
Immateriaalne põhivara	3 657	2 564	15
Kokku põhivara	70 455 232	66 275 675	
Kokku varad	75 288 553	68 334 608	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	11 854 185	2 320 287	17
Võlad ja ettemaksed	2 218 808	2 782 116	18
Kokku lühiajalised kohustused	14 072 993	5 102 403	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	25 852 761	30 002 842	17
Võlad ja ettemaksed	62 295	0	18
Kokku pikaajalised kohustused	25 915 056	30 002 842	
Kokku kohustused	39 988 049	35 105 245	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktiakapital nimiväärtuses	35 318	35 318	21
Ülekurs	28 594	28 594	
Kohustuslik reservkapital	3 196	3 196	
Muud reservid	174 369	96 332	
Realiseerimata kursivahed	-1 671	-3 629	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	32 624 606	28 455 385	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 220 310	4 310 397	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	35 084 722	32 925 593	

Vähemusosalus	215 782	303 770	
Kokku omakapital	35 300 504	33 229 363	
Kokku kohustused ja omakapital	75 288 553	68 334 608	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	7 690 056	7 173 804	22
Muud äritulud	257 742	2 935 973	23
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 544 727	-3 106 940	
Mitmesugused tegevuskulud	-333 218	-544 709	24
Tööjõukulud	-763 303	-612 223	25
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-115 741	-104 386	13;15
Muud ärikulud	-170 518	-287 367	26
Kokku ärikasum (-kahjum)	3 020 291	5 454 152	
Intressikulud	-855 124	-1 412 945	27
Muud finantstulud ja -kulud	-16 756	217 979	28
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 148 411	4 259 186	
Tulumaks	-16 388	-18 852	29
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 132 023	4 240 334	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	2 220 310	4 310 397	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	-88 287	-70 063	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	3 020 291	5 454 152	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	115 741	104 386	13;15
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-10 200	-9	13
Muud korrigeerimised	-152 519	-2 614 773	
Kokku korrigeerimised	-46 978	-2 510 396	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	31 796	-43 985	
Varude muutus	-86 110	45 180	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-548 400	1 048 297	
Makstud ettevõtte tulumaks	-16 388	-18 852	29
Kokku rahavood äritegevusest	2 354 211	3 974 396	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-122 102	-68 986	13;15
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	18 167	2 500	13
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-6 075 042	-4 438 117	12
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	1 250 000	0
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-80 578	
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	476	457	
Antud laenud	-63 000	0	
Antud laenude tagasimaksed	0	19 500	
Laekunud intressid	319	2 337	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-6 241 182	-3 312 887	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	11 769 985	6 314 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-6 386 184	-5 334 713	
Makstud intressid	-1 446 939	-1 302 287	
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	375	31 956	
Makstud dividendid	-61 653	-70 921	29
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	3 875 584	-361 965	
Kokku rahavood	-11 387	299 544	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	463 662	164 133	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-11 387	299 544	
Valuutakursside muutuste mõju	0	-15	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	452 275	463 662	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital							Kokku
							Vähemusesalus	
	Aktiakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Realiseerimata kursivahed	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2011	31 956	0	3 196	0	-3 023	28 621 967	373 833	29 027 929
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	0	4 310 397	-70 063	4 240 334
Emiteeritud aktiakapital	3 362	28 594	0	0	0	0	0	31 956
Makstud dividendid	0	0	0	-70 921	0	0	0	-70 921
Muutused reservides	0	0	0	167 253	-606	-166 582	0	65
31.12.2012	35 318	28 594	3 196	96 332	-3 629	32 765 782	303 770	33 229 363
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	0	2 220 310	-88 287	2 132 023
Makstud dividendid	0	0	0	-61 653	0	0	0	-61 653
Muutused reservides	0	0	0	139 690	1 958	-141 176	299	771
31.12.2013	35 318	28 594	3 196	174 369	-1 671	34 844 916	215 782	35 300 504

Vastavalt põhikirjale on aktsiaseltsil eriliigiliste D-aktsiate omanikele dividendi maksmise tagamiseks vabatahtlik põhikirjaline reserv – D-aktsiate kasumireserv. D-aktsiate kasumireservist võib teha D-aktsiate omanikele väljamakseid vastavalt põhikirjas sätestatule. Nimetatud reservi suurus seisuga 31.12.2013 oli 174 369 eurot.

Täiendav informatsioon omakapitali komponentide kohta on avalikustatud lisas 21.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

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

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

2013. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad Kaamos Kinnisvara OÜ (emaettevõtte) ning tema tütarettevõtete Vindor Holding OÜ, Herasten OÜ, Selobalt OÜ, Nuudi Kinnisvara OÜ, Kaamos Ehitus OÜ, Tammsaare Ärikeskus OÜ, Risingsun OÜ, Avala OÜ, Markeland OÜ, Tindi Majad OÜ, Luminal Kinnisvara OÜ, MEPS-Kaamos Team OÜ ja Pelihanza SIA finantsnäitajad (kontserni struktuur on esitatud lisades).

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab AS Kaamos Kinnisvara ning selle tütarettevõtete finantsnäitajaid konsolideerituna rida-realt. Tütarettevõtet 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.

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

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

Investeering sidusettevõtetesse

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

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

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

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

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

Investeering tütar- ja sidusettevõtetesse emaettevõtte konsolideerimata bilansis

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

Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse tütar- ja sidusettevõtte poolt makstavad dividendid emaettevõtte aruandes tuluna hetkel, kui emaettevõttel tekib õigus neile dividendidele, olenemata sellest, kas jaotatav kasum teeniti enne või pärast selle tütar- või sidusettevõtte 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 kohustuse (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 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.

Õiglases väärtuses kajastatavad finantsvarad

Õiglases väärtuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse igal bilansipäeval ümber hetke õiglasele väärtusele, millest ei ole maha arvatud võimalikke vara realiseerimisega kaasnevaid tehingukulutusi. Börsil noteeritud väärtpaberite puhul baseerub õiglane väärtus bilansipäeva 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 vastavalt väärtpaberitelt kajastatakse kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud".

Soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad

Soetusmaksumuses kajastatavaid finantsvarasid tuleb hinnata alla nende kaetavale väärtusele juhul, kui viimane on finantsvara bilansilisest maksumusest madalam. Soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade kaetav väärtus on finantsvarast eeldatavasti tulevikus saadavad rahavood diskonteerituna turu keskmise 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 enamik finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

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

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale euro (s.o. emaettevõtte arvestusvaluuta). Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõõdetakse õiglases väärtuses (õiglase väärtuse meetodil kajastatavad lühiajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglane väärtus on usaldusväärselt hinnatav), hinnatakse ümber arvestusvaluutasse, võttes aluseks Euroopa Keskpanka valuutakursid, mis kehtivad õiglase väärtuse määramise

päeval. Mitterahalisi välisvaluutas fikseeritud varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (nt ettemaksed, varud), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid kajastatakse jätkuvalt tehingupäeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursi alusel.

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 maksetähtaegade 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 müüvad 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.“

Bioloogilised varad

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

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

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 juhutuse liikme või sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal 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. Kinnisvaraobjekti, mida ehitatakse või arendatakse selleks, et seda tulevikus kasutada kinnisvarainvesteeringuna, kajastatakse juba ehitus või arendustegevuse ajal kinnisvarainvesteeringuna.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansil 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 bilansil ümber. Alates muutuse toimumisest kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 640 eurost ja kasuliku elueaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik eluiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 640 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudena) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

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

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need

komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt kasulikule elueale.

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

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit.

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:

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

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

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Edaspidi kajastatakse immateriaalset põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud 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.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 640

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised	10-20
Masinaid ja seadmed	5
Muu materiaalne põhivara	3

Arvutitarkvara	5
----------------	---

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. Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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

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

Kohustuslik reservkapital

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

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 bilansipäeval. Juhul, kui teenuse osutaja on bilansipäevaks 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

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 21/79. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevad ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

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

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Tulumaks Lätis

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

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

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.

Tuletisinstrumentid

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

Bilansipäevajärgsed sündmused

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

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Üleöödeposiidid	160 044	386 175
Arvelduskontod	277 147	65 547
Sularaha kassas	3 324	180
Tähtajaline hoius	11 760	11 760
Kokku raha	452 275	463 662

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

			Kokku
	Aktsiad ja osad	Võlakirjad	
31.12.2011	9 063	307 142	316 205
Müük müügihinnas või lunastamine	-457	0	-457
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	3 855	23 521	27 376
31.12.2012	12 461	330 663	343 124
Kajastatud õiglases väärtuses	12 461	330 663	343 124
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	693	-95 663	-94 970
31.12.2013	13 154	235 000	248 154
Kajastatud õiglases väärtuses	13 154	235 000	248 154

Õiglases väärtuses kajastatud aktsiate õiglase väärtuse aluseks 31.12.2013 ja 2012 on nende noteeritud turuhinnad.

Lunastustähtajani hoitavad võlakirjad on fikseeritud eurodes. 31.12.2013 seisuga kajastatud lühiajaliste võlakirjade tähtaeg oli 01.12.2012 ja 30.12.2011.

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	1 216 381	1 216 381	0	0	5
Ostjatelt laekumata arved	1 222 956	1 222 956	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-6 575	-6 575	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	45 627	45 627	0	0	7
Muud nõuded	517 737	250 586	267 151	0	11
Laenunõuded	395 151	128 000	267 151	0	
Intressinõuded	122 586	122 586	0	0	
Ettemaksed	34 321	34 321	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	23 771	23 771	0	0	
Muud makstud ettemaksed	10 550	10 550	0	0	
Ekslikult tasutud	500	500	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 814 566	1 547 415	267 151	0	

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	412 129	412 129	0	0	5
Ostjatelt laekumata arved	421 334	421 334	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-9 205	-9 205	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	265 171	265 171	0	0	7
Muud nõuded	434 115	166 964	267 151	0	11
Laenunõuded	332 151	65 000	267 151	0	
Intressinõuded	101 964	101 964	0	0	
Ettemaksed	6 168	6 168	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 117 583	850 432	267 151	0	

Lisa 5 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	1 222 956	421 334	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-6 575	-9 205	
Kokku nõuded ostjate vastu	1 216 381	412 129	4
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded			
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi alguses	-9 205	-342 286	
Laekunud ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	2 630	7 517	
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	0	-58 249	
Lootusetuks tunnistatud nõuded	0	383 813	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks	-6 575	-9 205	

Lisa 6 Varud

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Tooraine ja materjal	224 289	400 868
Ehitusmaterjal	224 289	400 868
Lõpetamata toodang	2 359 594	0
Arendamisjärgus kinnisvara müügiks	2 359 594	0
Ettemaksed varude eest	1 594	847
Kokku varud	2 585 477	401 715

Aruandeaastal klassifitseeriti kinnisvarainvesteeringuid summas 2 098 498 varudesse. Detailsem info lisas 12.

Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	499	0	19 313
Käibemaks	32 369	134 472	261 691	120 680
Üksikisiku tulumaks	0	7 884	0	11 390
Sotsiaalmaks	0	14 745	0	20 763
Kohustuslik kogumispension	0	572	0	972
Töötuskindlustusmaksed	0	1 101	0	2 248
Maamaks	0	207	0	0
Ettemaksukonto jääk	13 258		3 480	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	45 627	159 480	265 171	175 366

Lisa 8 Investeeringud tütar- ja sidusettevõttesse (eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	960	959
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	254 540	202 031
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõttesse	255 500	202 990

Lisa 9 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2012	31.12.2013
10917840	Vindor Holding OÜ	Eesti	Kinnisvara rentimine	100	100
10964957	Herasten OÜ	Eesti	Kinnisvara rentimine	100	100
10964517	Selobalt OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus ja müük	100	100
12291238	Nuudi Kinnisvara OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus ja müük	100	100
11100288	Kaamos Ehitus OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus ja müük	100	100
11148579	Risingsun OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus ja müük	50	50
11278371	Pelihanza SIA	Läti	Kinnisvara arendus ja müük	65	65
11278371	Markeland OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus ja	65	65
12390360	Avala OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus ja müük	100	100
12555447	Luminal Kinnisvara OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus ja müük	0	100
12405914	Tindi Majad OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus ja müük	0	100
12525506	MEPS-Kaamos Team OÜ	Eesti	Projektijuhtimine	0	85

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2012	Omandamine	31.12.2013
Tindi Majad OÜ	0	2 500	2 500
Luminal Kinnisvara OÜ	0	2 500	2 500
MEPS-Kaamos Team OÜ	0	2 125	2 125
Kokku	0	7 125	7 125

Omandatud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Tindi Majad OÜ	100	15.01.2013	2 500
Luminal Kinnisvara OÜ	100	17.10.2013	2 500
MEPS-Kaamos Team OÜ	85	22.08.2013	2 125

Lisa 10 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2012	31.12.2013
11052365	Desparo OÜ	Eesti	Kinnisvara ja seadmete rentimine	38	38
11330189	Miiter TH OÜ	Eesti	Teedehituse peatöövõtt ja juhtimine	33	33

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2012	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2013
Desparo OÜ	202 031	52 509	254 540
Miiter TH OÜ	0	0	0
Kokku	202 031	52 509	254 540

Lisa 11 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenunõuded	395 151	128 000	267 151	0				
Tagatiseta laen sidusettevõtjale	267 151	0	267 151	0	6,0%	EUR	31.12.2019	
Tagatiseta laen juhatusel liikmega seotud ettevõtjale	74 000	74 000	0	0	4,0%	EUR	08.12.2014	
Tagatiseta laen eraisikule	4 000	4 000	0	0	4,0%	EUR	08.12.2014	
Laen Pajarinki OY-le	50 000	50 000	0	0	3,5%	EUR	20.10.2014	
Intressinõuded	122 586	122 586	0	0				
Kokku muud nõuded	517 737	250 586	267 151	0				4

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenunõuded	332 151	65 000	267 151	0				
Tagatiseta laen sidusettevõtjale	267 151	0	267 151	0	6,0%	EUR	21.09.2014	
Tagatiseta laen juhatusel liikmega seotud ettevõtjale	61 000	61 000	0	0	4,0%	EUR	08.12.2013	
Tagatiseta laen eraisikule	4 000	4 000	0	0	4,0%	EUR	08.12.2013	
Intressinõuded	101 964	101 964	0	0				
Kokku muud nõuded	434 115	166 964	267 151	0				4

Lisa 12 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2011	59 595 799
Ostud ja parendused	4 438 117
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	2 631 020
Müügid	-1 266 247
31.12.2012	65 398 689
Ostud ja parendused	6 075 042
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	152 109
Ümberklassifitseerimised	-2 098 498
31.12.2013	69 527 342

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 727 994	3 414 270
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-44 604	-45 548
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	1 250 000

Kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus summas 67 043 631 on leitud juhatuse liikme poolt määratud turuhinnal kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit.

Kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus summas 2 483 711 on leitud juhatuse liikme poolt määratud turuhinnal kasutades võrdleva turuhinna meetodit.

Lisa 13 Materiaalne põhivara

(eurodes)

					Kokku
	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2011					
Soetusmaksumus	61 331	367 015	380 734	76 134	885 214
Akumuleeritud kulum	0	-198 740	-183 560	-73 839	-456 139
Jääkmaksumus	61 331	168 275	197 174	2 295	429 075
Ostud ja parendused	0	0	50 367	16 972	67 339
Amortisatsioonikulu	0	-36 672	-62 368	-4 598	-103 638
Müügid	0	0	-2 491	0	-2 491
Ümberklassifitseerimised	0	0	-2 124	2 124	0
Muud ümberklassifitseerimised	0	0	-2 124	2 124	0
31.12.2012					
Soetusmaksumus	61 331	367 015	400 404	69 279	898 029
Akumuleeritud kulum	0	-235 412	-219 846	-52 486	-507 744
Jääkmaksumus	61 331	131 603	180 558	16 793	390 285
Ostud ja parendused	0	0	109 746	9 965	119 711
Amortisatsioonikulu	0	-36 671	-57 008	-4 828	-98 507
Müügid	0	0	-23 902	0	-23 902
Muud muutused			-1		-1
31.12.2013					
Soetusmaksumus	61 331	367 015	486 247	79 244	993 837
Akumuleeritud kulum	0	-272 083	-276 854	-57 314	-606 251
Jääkmaksumus	61 331	94 932	209 393	21 930	387 586

Müüdud materiaalne põhivara müügihinnas

	2013	2012
--	------	------

Masinad ja seadmed	18 167	2 500
Kokku	18 167	2 500

Lisa 14 Bioloogilised varad

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod

Põhivara		Kokku
	Loomsed varad	
31.12.2011	13 996	13 996
31.12.2012	13 996	13 996
31.12.2013	13 996	13 996

Lisa 15 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Arvutitarkvara	
31.12.2011		
Soetusmaksumus	12 861	12 861
Akumuleeritud kulum	-11 194	-11 194
Jääkmaksumus	1 667	1 667
Ostud ja parendused	1 647	1 647
Amortisatsioonikulu	-750	-750
31.12.2012		
Soetusmaksumus	14 509	14 509
Akumuleeritud kulum	-11 945	-11 945
Jääkmaksumus	2 564	2 564
Ostud ja parendused	2 391	2 391
Amortisatsioonikulu	-1 298	-1 298
31.12.2013		
Soetusmaksumus	16 900	16 900
Akumuleeritud kulum	-13 243	-13 243
Jääkmaksumus	3 657	3 657

Lisa 16 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2013	2012
Kasutusrenditulu	3 783 458	3 414 270
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2013	31.12.2012
12 kuu jooksul	4 326 419	3 332 609
1-5 aasta jooksul	12 641 221	11 124 532
Üle 5 aasta	7 039 249	8 844 170
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	54 052 075	46 864 230
Kokku	54 052 075	46 864 230

Lisa 17 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen SEB pangalt I	18 732 209	1 052 838	17 679 371	0	1,075%+6 kuu EURIBOR	EUR	20.08.2017
Laen SEB pangalt II	3 777 739	3 777 739	0	0	1,7%+1 kuu EURIBOR	EUR	26.07.2014
Laen SEB pangalt III	2 011 080	2 011 080	0	0	2,25%+1 kuu EURIBOR	EUR	20.09.2014
Laen Nordea pangalt	977 640	54 344	923 296	0	1,95%+1 kuu EURIBOR	EUR	08.07.2016
Laen Citadele Pangalt	3 138 198	351 604	2 786 594	0	4,0%+6 kuu EURIBOR	EUR	21.04.2017
Laen emattevõtjalt	3 446 500	0	3 446 500	0	4,0%	EUR	31.12.2017
Laen Klip Marine OÜ-lt	205 000	0	205 000	0	10,0%	EUR	31.12.2017
Laen Ivard OÜ-lt	812 000	0	812 000	0	10,0%	EUR	31.12.2017
Laen SEB pangalt IV	4 606 580	4 606 580	0	0	1,5%+1 kuu EURIBOR	EUR	26.07.2014
Pikaajalised laenud kokku	37 706 946	11 854 185	25 852 761	0			
Laenukohustused kokku	37 706 946	11 854 185	25 852 761	0			

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen SEB/UCB pangasündikaadilt	19 761 232	1 010 342	18 750 890	0	1,075%+6 kuu EURIBOR	EUR	20.08.2017
Laen SEB Pank'ilt	2 165 389	110 088	2 055 301	0	1,7%+1 kuu EURIBOR	EUR	26.07.2014
Laen SEB Pank'ilt	0	0	0	0	1,5%+1 kuu EURIBOR	EUR	26.07.2014
Laen Swedbank'ilt	699 306	699 306	0	0	2,4%+6 kuu EURIBOR	EUR	07.07.2013
Laen SEB Pank'ilt	0	0	0	0	2,25%+1 kuu EURIBOR	EUR	20.09.2014
Laen Citadele banka'lt	3 570 202	500 551	3 069 651	0	4,0%+6 kuu LIBOR	EUR	20.04.2014
Laen emattevõtjalt	5 185 000	0	5 185 000	0	4,0%	EUR	01.01.2014
Laen Klip Marine OÜ'lt	205 000	0	205 000	0	10,0%	EUR	01.01.2014
Laen Ivard OÜ'lt	737 000	0	737 000	0	10,0%	EUR	01.01.2014
Pikaajalised laenud kokku	32 323 129	2 320 287	30 002 842	0			
Laenukohustused kokku	32 323 129	2 320 287	30 002 842	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2013	31.12.2012
Muud varad	67 043 631	61 044 636
Kokku	67 043 631	61 044 636

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

1. SEB Pank'ilt saadud laenu tagatiseks on I jrk. hüpoteek kinnistule asukohaga Tammsaare tee 47, Tallinn väärtuses 540 000 000 krooni (34 512 290 eurot);
2. SEB Pank'ilt saadud laenu tagatiseks on II jrk. hüpoteek kinnistule asukohaga Tammsaare tee 47, Tallinn väärtuses 7 682 290 eurot;
3. SEB Pank'ilt saadud laenu tagatiseks on I jrk. hüpoteek kinnistule asukohaga Tatari tn. 51, Tallinn (reg osa nr 5168301) summas 6 500 000 eurot (27 300 000 Eesti krooni ja 4 755 212 eurot);
4. Nordea Bank AB Eesti filiaalilt saadud laenu tagatiseks on I jrk. hüpoteek kinnistule asukohaga Pärnu mnt. 153, Tallinn väärtuses 20 700 000 krooni (1 322 971 eurot);
5. SEB Pank'ilt saadud laenu tagatiseks on I jrk. hüpoteek kinnistule asukohaga Nuudi tee 18, Uusküla küla, Jõelähtme vald, Harjumaa (reg osa nr 14005802) summas 4 000 000 eurot.
6. Citadele banka'lt saadud laenu tagatiseks on I jrk. hüpoteek kinnistule asukohaga Filtri tee 18, Tallinn väärtuses 104 001 000 krooni (6 646 875 eurot).

Lisa 18 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	806 492	744 197	62 295	0	
Võlad töövõtjatele	51 763	51 763	0	0	
Maksuvõlad	159 480	159 480	0	0	7
Muud võlad	444 932	444 932	0	0	
Intressivõlad	444 932	444 932	0	0	
Saadud ettemaksed	728 558	728 558	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	728 558	728 558	0	0	
Tuletisinstrument	89 878	89 878	0	0	20
Kokku võlad ja ettemaksed	2 281 103	2 218 808	62 295	0	

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	1 256 591	1 256 591	0	0	
Võlad töövõtjatele	35 269	35 269	0	0	
Maksuvõlad	175 366	175 366	0	0	7
Muud võlad	410 372	410 372	0	0	
Intressivõlad	410 086	410 086	0	0	
Muud viitvõlad	286	286	0	0	
Saadud ettemaksed	201 022	201 022	0	0	
Tuletisinstrument	703 496	703 496	0	0	20
Kokku võlad ja ettemaksed	2 782 116	2 782 116	0	0	

Lisa 19 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	27 527 484	25 884 968
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	7 317 432	6 880 814
Kokku tingimuslikud kohustused	34 844 916	32 765 782

Lisa 20 Tuletisinstrumendid

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
	Kohustused	Kohustused
IRS alussummas 15 000 000 eurot, lõpptähtajaga 20.02.14	56 071	453 151
IRS alussummas 1 000 000 eurot, lõpptähtajaga 20.02.13	0	3 000
IRS alussummas 8 200 000 eurot, lõpptähtajaga 20.02.14	30 606	247 345
IRS alussummas 500 000 eurot, lõpptähtajaga 08.07.16	3 201	0
Tuletisinstrumendid kokku	89 878	703 496

Kontsernil on sõlmitud bilansipäeva seisuga neli tuletisinstrumendi lepingut kogusummas 23 700 000 eurot. Nimetatud tehingute tulemusena fikseeriti ujuva intressimääraga laenude intressikulu, mille tulemusena tõusis fikseeritud kohustuste osakaal laenuportfellis ligi 90%-ni. Intressiriski juhtimisest tulenevalt on kontserni eesmärgiks hoida laenuportfelli enamuses ulatuses fikseeritud intressimääraga kohustusena, mis võimaldab neutraliseerida sõltuvust turuliikumistest ja optimeerida intressikulusid nii intressikõvera languse, kui ka tõusutrendide korral. Nimetatud eesmärgi saavutamiseks kasutatakse tuletisinstrumente intressimäärade vahetuslepinguid (interest rate swap ehk IRS).

Tuletisinstrumentide turuväärtuse aluseks on SEB Pank AS ja Nordea Bank AB Eesti filiaali noteeringud bilansipäeval. Tuletisinstrumentidega seotud maksed teostatakse eurodes.

Lisa 21 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Aktsiakapital	35 318	35 318
Aktsiate arv (tk)	353 183	353 183
Aktsiate nimiväärtus	0.10	0.10

2012. aastal kujundati ettevõtte ümber osahingust aktsiaseltsiks. Ümberkujundamise käigus emiteeriti juurde 33 623 eriliigilist D-aktsiat ülekursiga 28 594 eurot. Bilansipäeva seisuga koosnes ettevõtte aktsiakapital 319 560 lihtaktsiast nimiväärtusega 0,10 eurot ning 33 623 eriliigilisest D-aktsiast nimiväärtusega 0,10 eurot.

Lisa 22 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	7 690 056	7 173 804
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	7 690 056	7 173 804
Kokku müügitulu	7 690 056	7 173 804
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	3 727 994	3 414 270
Renditulu	0	2 556
Ehituse peatöövõtt	3 845 507	3 722 889
Konsultatsioonid	46 555	34 089
Muud tulud	70 000	0
Kokku müügitulu	7 690 056	7 173 804

Lisa 23 Muud äritulud

(eurodes)

	2013	2012
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	10 000
Kasum materiaalse põhivara müügist	10 200	9
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	152 519	2 646 836
Kasum valuutakursi muutustest	13 700	425
Trahvid, viivised ja hüvitised	18 377	27 096
Muud	62 946	251 607
Kokku muud äritulud	257 742	2 935 973

Lisa 24 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2013	2012
Üür ja rent	0	-17 637
Energia	-43 749	-65 424
Elektrienergia	-10 703	-17 312
Soojusenergia	-3 367	-12 899
Kütus	-29 679	-35 213
Mitmesugused bürookulud	-40 719	-13 091
Lähetuskulud	-14 321	-4 879
Koolituskulud	-4 666	-4 979
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	2 630	-50 732
Kinnisvara hooldus- ja halduskulud	-14 650	6 162
Kinnisvara vahendamis- ja hindamisteenuste kulud	-9 427	-30 352
Professionaalsete teenuste kulud	-57 876	-146 541
Erisoodustused	-22 711	-23 383
Sõidukite kulud	-29 391	-28 606
Turunduskulud	-27 437	-39 373
Kindlustuskulud	-2 904	-33 407
Muud	-67 997	-92 467
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-333 218	-544 709

Lisa 25 Tööjõukulud (eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	-575 784	-458 248
Sotsiaalmaksud	-187 519	-153 975
Kokku tööjõukulud	-763 303	-612 223
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	26	23

Lisa 26 Muud ärikulud (eurodes)

	2013	2012
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	-31 710
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	-15 816
Kahjum valuutakursi muutustest	-1 528	-449
Trahvid, viivised ja hüvitised	-7 476	-76 342
Maamaks	-153 725	-161 521
Muud	-7 789	-1 529
Kokku muud ärikulud	-170 518	-287 367

Lisa 27 Intressikulud

(eurodes)

	2013	2012
Intressikulu laenudelt	-855 089	-1 412 769
Muud intressikulud	-35	-176
Kokku intressikulud	-855 124	-1 412 945

Lisa 28 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2013	2012
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-31	-75
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	52 509	49 093
Kasum/kahjum aktsiate/võlakirjade ümberhindlusest	-94 494	27 375
Intressitulud pangakontodelt ja hoiustelt	230	444
Intressitulud laenudelt	21 122	22 104
Kasum tuletisinstrumentide ümberhindlusest	4 998	119 038
Muud finantstulud ja -kulud	-1 090	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-16 756	217 979

Lisa 29 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2013		2012	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	61 653	16 388	70 921	18 852
Eesti	61 653	16 388	70 921	18 852
Kokku	61 653	16 388	70 921	18 852

Lisa 30 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	3 446 500	0	5 185 000
Sidusettevõtjad	384 766	16 677	366 344	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	125 916	0	125 448	0

2013	Müügid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	0	2 195 000	3 933 500
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	46 555	0	0
2012	Müügid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	0	4 044 000	2 904 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	51 540	0	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2013	2012
Arvestatud tasu	142 640	134 467

Kaamos Kinnisvara AS on müünud projektijuhtimisteenust.

Kaamos Kinnisvara AS on arvestanud intresse järgmistelt seotud osapooltelt:

Emaettevõtjalt saadud laenudelt on arvestatud intresse summas 172 426 eurot (2012: 183 070) ja tasutud intresse summas 172 426 eurot (2012: 183 070).

Sidusettevõtjatele antud laenudelt on arvestatud intresse summas 16 252 eurot (2012: 17 890) ning laekunud intresse summas 0 eurot (2012: 0).

Juhatuse liikmega seotud ettevõtjale andud laenudelt on arvestatud intresse summas 2 761 eurot (2012: 2 440).

Lisa 31 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Varad		
Käibevara		
Raha	10 540	154 189
Finantsinvesteeringud	237 217	332 725
Nõuded ja ettemaksed	436 167	473 362
Kokku käibevara	683 924	960 276
Põhivara		
Finantsinvesteeringud	2 133 994	2 109 434
Nõuded ja ettemaksed	16 527 896	16 459 731
Kinnisvarainvesteeringud	14 605 189	14 492 608
Materiaalne põhivara	131 286	110 736
Bioloogilised varad	13 996	13 996
Kokku põhivara	33 412 361	33 186 505
Kokku varad	34 096 285	34 146 781
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	351 604	500 551
Võlad ja ettemaksed	38 853	286 289
Kokku lühiajalised kohustused	390 457	786 840
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	12 594 594	12 414 651
Kokku pikaajalised kohustused	12 594 594	12 414 651
Kokku kohustused	12 985 051	13 201 491
Omakapital		
Aktiivkapital nimiväärtuses	35 318	35 318
Ülekurss	28 594	28 594
Kohustuslik reservkapital	3 196	3 196
Muud reservid	174 370	96 332
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	20 642 164	20 309 031
Aruandeaasta kasum (kahjum)	227 592	472 819
Kokku omakapital	21 111 234	20 945 290
Kokku kohustused ja omakapital	34 096 285	34 146 781

Lisa 32 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2013	2012
Müügitulu	172 720	399 518
Muud äritulud	1 442	17 529
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-11 422	-9 074
Mitmesugused tegevuskulud	-212 539	-228 418
Tööjõukulud	-253 896	-233 333
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-43 552	-43 221
Muud ärikulud	-113 495	-169 780
Kokku ärikasum (-kahjum)	-460 742	-266 779
Muud finantstulud ja -kulud	704 722	758 450
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	243 980	491 671
Tulumaks	-16 388	-18 852
Aruandeaasta kasum (kahjum)	227 592	472 819

Lisa 33 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2013	2012
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-460 742	-266 779
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	43 552	43 221
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	-9
Muud korrigeerimised	0	27 722
Kokku korrigeerimised	43 552	70 934
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-47 882	-4 194
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-231 592	236 529
Makstud ettevõtte tulumaks	-16 388	-18 852
Kokku rahavood äritegevusest	-713 052	17 638
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-64 103	-3 821
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	2 500
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-112 581	-1 306 129
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	200 000
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-5 000	-5 000
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-80 578
Antud laenud	-6 415 628	-3 269 000
Antud laenude tagasimaksed	5 787 471	3 236 394
Laekunud intressid	1 978 988	471 383
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1 169 147	-754 251
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	5 079 000	6 669 000
Saadud laenude tagasimaksed	-5 048 005	-5 232 725
Makstud intressid	-569 086	-526 324
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	31 956
Makstud dividendid	-61 653	-70 921
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-599 744	870 986
Kokku rahavood	-143 649	134 373
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	154 189	19 816
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-143 649	134 373
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	10 540	154 189

Lisa 34 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	31 956	0	3 196	0	20 476 284	20 511 436
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	472 819	472 819
Emiteeritud aksiakapital	3 362	28 594	0	0	0	31 956
Makstud dividendid	0	0	0	-70 921	0	-70 921
Muutused reservides	0	0	0	167 253	-167 253	0
31.12.2012	35 318	28 594	3 196	96 332	20 781 850	20 945 290
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus						-2 108 474
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil						14 054 373
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2012						32 891 189
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	227 592	227 592
Makstud dividendid				-61 648		-61 648
Muutused reservides				139 686	-139 686	0
31.12.2013	35 318	28 594	3 196	174 370	20 869 756	21 111 234
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus						-2 113 474
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil						17 909 416
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2013						36 907 176

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.07.2014

Aktsiaselts Kaamos Kinnisvara (registrikood: 10886401) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR VAHTER	Juhatuse liige	02.07.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aktsiaselts Kaamos Kinnisvara aktsionäridele

Oleme auditeerinud Aktsiaselts Kaamos Kinnisvara raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2013, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Aktsiaselts Kaamos Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31.12.2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/allkirjastatud digitaalselt/

Ivar Kiigemägi

Vandeaudiitori number 527

Ernst & Young Baltic AS

Audiitorettevõtja tegevusloa number 58

Rävala pst 4, 10143 Tallinn

Riina Alt

Vandeaudiitori number 618

03.07.2014

Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts Kaamos Kinnisvara (registrikood: 10886401) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR KIIGEMÄGI	Vandeaudiitor	03.07.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	32 624 606
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 220 310
Kokku	34 844 916
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	34 844 916
Kokku	34 844 916

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	171030	99.02%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1690	0.98%	Ei

Sidevahendid

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