

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Aktsiaselts Kaamos Kinnisvara

registrikood: 10886401

tänavaga nimi ja maja number: Pärnu mnt 153

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 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	16
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	16
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	17
Lisa 5 Nõuded ostjate vastu	17
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	18
Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud	18
Lisa 8 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	18
Lisa 9 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	19
Lisa 10 Muud nõuded	20
Lisa 11 Varud	21
Lisa 12 Kinnisvarainvesteeringud	21
Lisa 13 Materiaalne põhivara	22
Lisa 14 Bioloogilised varad	23
Lisa 15 Immateriaalne põhivara	23
Lisa 16 Kasutusrent	23
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	30
Lisa 27 Finantstulud ja -kulud	30
Lisa 28 Tulumaks	30
Lisa 29 Seotud osapooled	31
Lisa 30 Sündmused pärast bilansipäeva	32
Lisa 31 Konsolideerimata bilanss	33
Lisa 32 Konsolideerimata kasumiaruanne	34
Lisa 33 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	35
Lisa 34 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	36

Tegevusaruanne

Kaamos Kinnisvara OÜ gruppi kuuluvate ettevõtete põhitegevuseks on investeringud rahavoogu loovatesse kinnisvara objektidesse ning terviklike elukeskkondade ja ärikinnisvara väljaarendamine. 2012. aasta oli Kaamos Kinnisvara OÜ jaoks kasumlik majandusaasta. Ettevõtte õnnestus pea täieulatuslikult ellu viia 2012. aastaks püstitatud eesmärgid ja jätkata investeerimistegevusega.

Olulisemad 2012. aasta tulemused:

- Tammsaare Ärikeskuse jätkuv plaanipärane haldamine ja vakantsuse vähendamine;
- Tatari 51 kinnistul Statistikaameti hoone ehitustegevuse alustamine;
- Tridensi logistikakeskuse ehitustegevuse alustamine Muugal, Nuudi tee 18;
- Filtri tee 18 „Avala“ ärilinnaku kontseptsiooni väljatöötamine;
- Tütarettevõttele Herasten OÜ kuuluva Kaubamaja 6 müük.

2012 oli Kaamos Kinnisvarale jätkuvalt edukas *built to suit* projektidesse investeerimisel. Lisaks Statistikaameti hoone plaanipärasele ehitusele sõlmiti koostööleping Trialto Logistika ja AS-iga Tridens logistikakeskuse, mahus 12 500 m², püstitamiseks Nuudi tee, Muugale. Objekti valmimistähtjaks on september 2013.

Tulenevalt siiski teatavast ebakindlusest nii Eesti kui ka lähinaabrite kinnisvaraturul ning kiiresti tõusvatest ehitushindadest, ei algatatud 2012. aastal korterelamute ehitust Kadaka teel ja aadressil Jaama 8, Tallinnas ning Marupes, Lätis. Nii Kadaka tee kui Jaama 8 osas plaanib juhatas siiski 2013 aastal ehitustegevust ja korterite müüki alustada. Samuti ei õnnestunud saada kehtestatud Filtri tee 18 detailplaneeringut, kuigi õnnestus välja töötada „Avala“ ärilinnaku idee ja kontseptsioon.

Rahavoogu tootvates kinnisvaraobjektides toimusid olulised muudatused. Kaubamaja 6 kinnistu müüdi ja Tatari 51 opereeriv Lõuna-Ostukeskus suleti ning lammutati tulenevalt Statistikaameti uue hoone ehitusest. Kasumlikult opereerisid tütarettevõtetele kuuluvad Tammsaare Ärikeskus kui ka Pärnu mnt 153 paiknev ärihoone. Märkimist väärib asjaolu, et Tammsaare Ärikeskuses saavutati vakantsusaste null ning suudeti uusi üürilepinguid sõlmida kõrgematelt üüritasemetelt.

Kaamos Kinnisvara gruppi kuulub ka Kaamos Ehitus OÜ, mille eesmärk on suures osas toetada emaettevõtte arendusprojekte. Kaamos Ehitus OÜ opereeris 2012. aastal kasumlikult ning suutis lisaks emaettevõtte arendusprojektidele saada turult ehitustöid mahus 3,7 miljonit eurot.

2013. aastal on juhatuse tööplaanis peamiseks eesmärkideks:

- ettevõtte kasumlikkuse säilitamine;
- olemasolevate investeerimisobjektide jätkuv plaanipärane arendamine, haldamine ja detailplaneeringute menetlemine;
- Tatari 51 kinnistul Statistikaameti hoone ehitustegevuse lõpetamine ja hoone üle andmine RKAS-ile, seejärel hoone plaanipärane haldamine;
- Nuudi tee 18 kinnistul ehitustegevuse lõpetamine ja hoone üleandmine AS-ile Tridens, seejärel hoone plaanipärane haldamine;
- Filtri tee 18 „Avala“ ärilinnaku detailplaneeringu kehtestamine, kaasinvestori leidmine;
- Jaama 8 korterelamu ehitamine/müük või kinnistu müük;
- Tindi 4/6 kortermajade ehitamine/müük;
- projektijuhtimise teenuse mahu suurendamine;
- teostatud finantsinvesteringute kontroll.

2012.aasta lõpu seisuga kuulus Kaamos Kinnisvara OÜ kontserni 10 tütarettevõtet (2011: 8) ja 2 sidusettevõtet (2011: 2).

	31.12.2012		31.12.2011	
Suhtarvud	Grupp	Emaettevõte	Grupp	Emaettevõte
1. Omakapitali tootlikkus (ROE)	14%	2%	23%	3%
2. Puhasrentaablus	60%	118%	129%	308%
3. Varade tootlikkus (ROA)	7%	1%	10%	2%
4. Omakapitali osakaal	49%	61%	47%	64%
5. Võlakordaja	38%	10%	42%	13%

6. Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,4	1,2	0,5	1,0

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr	
Varad				
Käibevara				
Raha	463 662	164 133	2	
Finantsinvesteeringud	343 124	316 205	3	
Nõuded ja ettemaksed	850 432	805 729		
Varud	401 715	446 895	11	
Kokku käibevara	2 058 933	1 732 962		
Põhivara				
Finantsinvesteeringud	202 990	153 896	7	
Nõuded ja ettemaksed	267 151	267 151		
Kinnisvarainvesteeringud	65 398 689	59 595 799	12	
Materiaalne põhivara	390 285	429 075	13	
Bioloogilised varad	13 996	13 996	14	
Immateriaalne põhivara	2 564	1 667	15	
Kokku põhivara	66 275 675	60 461 584		
Kokku varad	68 334 608	62 194 546		
Kohustused ja omakapital				
Kohustused				
Lühiajalised kohustused				
Laenukohustused	2 320 287	1 613 404	17	
Võlad ja ettemaksed	2 782 116	1 822 775	18	
Kokku lühiajalised kohustused	5 102 403	3 436 179		
Pikaajalised kohustused				
Laenukohustused	30 002 842	29 730 438	17	
Kokku pikaajalised kohustused	30 002 842	29 730 438		
Kokku kohustused	35 105 245	33 166 617		
Omakapital				
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				
Aksiakapital nimiväärtuses	35 318	31 956	21	
Ülekurss	28 594	0		
Kohustuslik reservkapital	3 196	3 196		
Muud reservid	96 332	0		
Realiseerimata kursivahed	-3 629	-3 023		
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	28 455 385	22 764 586		
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 310 397	5 857 381		
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	32 925 593	28 654 096		
Vähemususalus	303 770	373 833		
Kokku omakapital	33 229 363	29 027 929		

Kokku kohustused ja omakapital	68 334 608	62 194 546		
--------------------------------	------------	------------	--	--

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	7 173 804	4 436 046	22
Muud äritulud	2 935 973	4 930 058	23
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 106 940	-944 415	
Mitmesugused tegevuskulud	-544 709	-364 429	24
Tööjõukulud	-612 223	-554 612	25
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-104 386	-97 621	13, 15
Muud ärikulud	-287 367	-319 358	26
Ärikasum (kahjum)	5 454 152	7 085 669	
Finantstulud ja -kulud	-1 194 966	-1 434 159	27
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	4 259 186	5 651 510	
Tulumaks	-18 852	124 870	28
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 240 334	5 776 380	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	4 310 397	5 857 381	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	-70 063	-81 001	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	5 454 152	7 085 669	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	104 386	97 621	13, 15
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-9	-8 027	13
Muud korrigeerimised	-2 614 773	-4 373 635	
Kokku korrigeerimised	-2 510 396	-4 284 041	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-43 985	198 950	
Varude muutus	45 180	-45 464	11
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1 048 297	-236 500	
Makstud intressid	-1 302 287	-1 505 489	
Makstud ettevõtte tulumaks	-18 852	0	28
Kokku rahavood äritegevusest	2 672 109	1 213 125	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-68 986	-144 073	13, 15
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	2 500	12 250	13
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-4 438 117	-819 472	
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	1 250 000	121 000	12
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-80 578	-111 338	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-40 000	
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	457	453	
Antud laenud	0	-84 500	
Antud laenude tagasimaksed	19 500	0	
Laekunud intressid	2 337	14 011	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-3 312 887	-1 051 669	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	6 314 000	2 587 737	
Saadud laenude tagasimaksed	-5 334 713	-3 042 952	
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	31 956	23	
Makstud dividendid	-70 921	0	28
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	940 322	-455 192	
Kokku rahavood	299 544	-293 736	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	164 133	457 865	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	299 544	-293 736	
Valuutakursside muutuste mõju	-15	4	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	463 662	164 133	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital							Kokku
							Vähemussalus	
	Aksiakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Realiseerimata kursivahed	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2010	31 956	0	3 196	0	803	22 760 819	139 683	22 936 457
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	0	5 857 381	-81 001	5 776 380
Emiteeritud aksiakapital	0	0	0	0	0	0	23	23
Muutused reservides	0	0	0	0	-3 826	3 767	315 128	315 069
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 aksiakapital	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

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 96 332 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. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

2012. 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 ja Pelihanza SIA finantsnäitajad (kontserni struktuur on esitatud lisades).

Vigade korrigeerimine

2012. aastal on aastaaruande võrdlusandmeid korrigeeritud järgmiselt:

Kasumiaruande kirje Müügitulu - esialgne 2011 saldo 4 557 046 eurot, korrigeerimine -121 000 eurot, korrigeeritud 2011 saldo 4 436 046 eurot; Kasumiaruande kirje Muud äritulud - esialgne 2011 saldo 4 918 666 eurot, korrigeerimine +11 392 eurot, korrigeeritud 2011 saldo 4 930 058 eurot;

Kasumiaruande kirje Kaubad, toore, materjal ja teenused - esialgne 2011 saldo -1 054 023 eurot, korrigeerimine +109 608 eurot, korrigeeritud 2011 saldo -944 415 eurot.

Korrigeerimine oli tingitud sellest, et 2011. aasta aastaaruandes oli ekslikult ühe kinnisvarainvesteeringu müük kajastatud varude müügina.

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.

Tütarettevõtted kasutavad oma aruannete koostamisel samu arvestuspõhimõtteid, mis emaettevõttegi. Kõik kontsernisisesed tehingud, nõuded ja kohustused ning realiseerimata kasumid ja kahjumid kontserni ettevõtete vahel toimunud tehingutelt on raamatupidamise aastaaruandes täies ulatuses elimineeritud. Realiseerimata kahjumid 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 algsest 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.

Sidusettevõtted kasutavad oma aruannete koostamisel samu arvestuspõhimõtteid, mis emaettevõttegi. Sidusettevõtete ja kontserni ettevõtete omavahelistelt tehingutelt tekkinud realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt kontserni osaluse suurusele sidusettevõttes. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus. Investeering sidusettevõttesse sisaldab omandamisel tekkinud firmaväärtust, millest on maha arvestatud kogunenud väärtuse languse 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 investeerimisobjekti, 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 õiglasele väärtusele omandamise kuupäeva seisuga. Juhul, kui õiglane väärtus ületab soetusmaksumust, siis see vahe kajastatakse kohe selle ulatuses perioodituluna.

Investeering tütar- ja sidusettevõtetele emaettevõtte konsolideerimata bilansis

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis (esitatud lisades) on investeeringud tütar- ja sidusettevõtetele 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.

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

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 tavapärasel turutingimustel toimuvad finantsvarade ostud ja müügid kajastatakse nende tehingute tehingupäeval, s.t. päeval, mil kontsern võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks. Tavapärasel turutingimustel toimuvaks nimetatakse selliseid oste ja müüke, mille puhul ostetava või müüdava finantsvara üleandmine müüjalt ostjale toimub antud turul väljakujunenud või vastavate 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 bilansipäeval ümber hetke õiglasele väärtusele, millest ei ole maha arvatud võimalikke vara realiseerimisega kaasnevaid tehingukulutusi. Börsil noteeritud väärtapaberite puhul baseerub õiglane väärtus bilansipäeva sulgemishindadel ja Euroopa Keskpanga ametlikel valuutakurssidel. Börsil noteerimata väärtapaberite 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 väärtapaberitelt 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. Soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade allahindlust hiljem ei tühistata.

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.

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 valuutat 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 õiglase 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 Keskpanka 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 ebatõenäoliselt laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Varud

Kontserni tavapärase äritegevuse käigus müüvad kinnistud, korterimandid 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.“

Bioloogilised varad

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

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

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 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 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.

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 müügiikulutustega, olenevalt kumb on kõrgem. Vara õiglase väärtuse määramisel kasutatakse vajadusel kontserniväliste ekspertide abi. Allahindlus kajastatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruande real "põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus".

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

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

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

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 määramata 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.

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

Põhivara arvelevõtmise alampiir 640

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised	10-20
Masinad 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.

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 kaasnevat 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 ettevõtetel 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.

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.

Kohustuslik reservkapital

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

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)

	31.12.2012	31.12.2011
Sularaha kassas	180	1 129
Arvelduskontod	65 547	75 244
Tähtajalised hoiused	11 760	87 760
Üleöödeposiidid	386 175	0
Kokku raha	463 662	164 133

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

			Kokku
	Aktsiad ja osad	Võlakirjad	
31.12.2010	13 027	230 688	243 715
Soetamine	0	40 000	40 000
Müük müügihinnas või lunastamine	-453	0	-453
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-3 511	36 454	32 943
31.12.2011	9 063	307 142	316 205
Kajastatud õiglases väärtuses	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

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	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 arved	-9 205	-9 205	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	265 171	265 171	0	0	6
Muud nõuded	434 115	166 964	267 151	0	10
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	

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	609 764	609 764	0	0	5
Ostjatelt laekumata arved	952 050	952 050	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-342 286	-342 286	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	24 679	24 679	0	0	6
Muud nõuded	433 404	166 253	267 151	0	10
Laenunõuded	351 651	84 500	267 151	0	
Intressinõuded	81 753	81 753	0	0	
Ettemaksed	5 033	5 033	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 072 880	805 729	267 151	0	

Lisa 5 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	421 334	952 050	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-9 205	-342 286	
Kokku nõuded ostjate vastu	412 129	609 764	4

	2012	2011	Lisa nr
Ebatõenäoliselt laekuvad arved			
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi alguses	-342 286	-348 286	
Laekunud ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	7 517	8 211	
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-58 249	-27 623	
Lootusetuks tunnistatud nõuded	383 813	25 412	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks	-9 205	-342 286	

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012		31.12.2011	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	19 313	0	418
Käibemaks	261 691	120 680	24 679	75 406
Üksikisiku tulumaks	0	11 390	0	10 526
Sotsiaalmaks	0	20 763	0	19 016
Kohustuslik kogumispension	0	972	0	716
Töötuskindlustusmaksed	0	2 248	0	2 043
Intress	0	0	0	355
Ettemaksukonto jääk	3 480		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	265 171	175 366	24 679	108 480

Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	202 031	152 937
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	959	959
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	202 990	153 896

Lisa 8 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2011	31.12.2012
10917840	Vindor Holding OÜ	Eesti	Kinnisvara rentimine	100	100
10964957	Herasten OÜ	Eesti	Kinnisvara rentimine	100	100
10964517	Selobalt OÜ	Eesti	Kinnisvara arendamine ja müük	100	100
12291238	Nuudi Kinnisvara OÜ	Eesti	Kinnisvara rentimine	0	100
11100288	Kaamos Ehitus OÜ	Eesti	Ehituse peatöövõtt ja juhtimine	100	100
11148579	Tammsaare Ärikeskus OÜ	Eesti	Kinnisvara rentimine	100	100
11150665	Risingsun OÜ	Eesti	Kinnisvara arendamine ja müük	50	50
11278371	Markeland OÜ	Eesti	Kinnisvara arendamine ja müük	65	65
40003774169	Pelihanza SIA	Läti	Kinnisvara arendamine ja müük	65	65
12390360	Avala OÜ	Eesti	Kinnisvara arendamine ja müük	0	100

Omandatud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Nuudi Kinnisvara OÜ	100	22.05.2012	2 500
Avala OÜ	100	10.12.2012	2 500

Lisa 9 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2011	31.12.2012
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	31.12.2011	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2012
Desparo OÜ	152 937	49 094	202 031
Miiter TH OÜ	0	0	0
Kokku	152 937	49 094	202 031

Lisa 10 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenu nõuded	332 151	65 000	267 151	0				
Tagatiseta laen sidusettevõtjale	267 151	0	267 151	0	6,0%	EUR	21.09.2014	
Tagatiseta laen juhatuse 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

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenu nõuded	351 651	84 500	267 151	0				
Laen töötajele	19 500	19 500	0	0	10,0%	EUR	26.12.2011	
Tagatiseta laen sidusettevõtjale	267 151	0	267 151	0	6,0%	EUR	21.09.2014	
Tagatiseta laen juhatuse liikmega seotud ettevõtjale	61 000	61 000	0	0	4,0%	EUR	08.12.2012	
Tagatiseta laen eraisikule	4 000	4 000	0	0	4,0%	EUR	08.12.2012	
Intressinõuded	81 753	81 753	0	0				
Kokku muud nõuded	433 404	166 253	267 151	0				4

Lisa 11 Varud

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Tooraine ja materjal	400 868	400 868
Müügiks ostetud kaubad	0	5 095
Ettemaksed varude eest	847	40 932
Kokku varud	401 715	446 895

Seoses varude netorealiseerimismaksumuse langemisega alla nende soetusmaksumuse on 2012 aastal varusid alla hinnatud summas 0 (2011: 14 426) eurot.

Lisa 12 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2010	54 521 264
Ostud ja parendused	819 472
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	4 362 243
Müügid	-109 609
Ümberklassifitseerimised	2 429
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

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 414 270	3 430 604
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-45 548	-98 364
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	1 250 000	121 000

Kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus summas 39 000 000 eurot on leitud sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit.

Kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus summas 21 861 568 eurot on leitud juhatuse liikme poolt määratud turuhinnal kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit.

Kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus summas 2 684 121 eurot on leitud juhatuse liikme poolt määratud turuhinnal kasutades võrdleva turuhinna meetodit.

Kinnisvarainvesteeringule summas 1 853 000 eurot ei olnud õiglast väärtust võimalik määrata kuna puudusid võrreldavad tehingud. Juhtkonna hinnangul on antud kinnisvarainvesteeringu väärtus sellegipoolest piisav katmaks ära vara bilansilise väärtuse.

Kinnisvarainvesteeringutena kajastatud varade puhul kokku summas 6 309 484 on tegemist pooleliolevate logistikakeskuse ning büroohoone ehitustega. Nimetatud kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus on leitud juhatuse liikme poolt määratud turuhinnal kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit.

Lisa 13 Materiaalne põhivara

(eurodes)

							Kokku
	Maa	Ehitised	Masinaid ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2010							
Soetusmaksumus	61 331	367 015	266 126	84 161	10 311	10 311	788 944
Akumuleeritud kulum	0	-162 069	-165 511	-71 572			-399 152
Jääkmaksumus	61 331	204 946	100 615	12 589	10 311	10 311	389 792
Ostud ja parendused	0	0	140 529	2 544	0	0	143 073
Amortisatsioonikulu	0	-36 671	-58 200	-2 267	0	0	-97 138
Müügid	0	0	-4 223	0	0	0	-4 223
Ümberklassifitseerimised	0	0	18 453	-10 571	-10 311	-10 311	-2 429
Ümberklassifitseerimine ettemaksetest	0	0	7 882	0	-7 882	-7 882	0
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutega	0	0	0	0	-2 429	-2 429	-2 429
Muud ümberklassifitseerimised	0	0	10 571	-10 571	0	0	0
31.12.2011							
Soetusmaksumus	61 331	367 015	380 734	76 134	0	0	885 214
Akumuleeritud kulum	0	-198 740	-183 560	-73 839	0	0	-456 139
Jääkmaksumus	61 331	168 275	197 174	2 295	0	0	429 075
Ostud ja parendused	0	0	50 367	16 972	0	0	67 339
Amortisatsioonikulu	0	-36 672	-62 368	-4 598	0	0	-103 638
Müügid	0	0	-2 491	0	0	0	-2 491
Ümberklassifitseerimised	0	0	-2 124	2 124	0	0	0
Muud ümberklassifitseerimised	0	0	-2 124	2 124	0	0	0
31.12.2012							
Soetusmaksumus	61 331	367 015	400 404	69 279	0	0	898 029
Akumuleeritud kulum	0	-235 412	-219 846	-52 486	0	0	-507 744
Jääkmaksumus	61 331	131 603	180 558	16 793	0	0	390 285

Müüdnud materiaalne põhivara müügihinna

	2012	2011
Masinaid ja seadmed	2 500	12 250
Kokku	2 500	12 250

Lisa 14 Bioloogilised varad

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod

Põhivara		Kokku
	Loomsed varad	
31.12.2010	13 996	13 996
31.12.2011	13 996	13 996
31.12.2012	13 996	13 996

Lisa 15 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Arvutitarkvara	
31.12.2010		
Soetusmaksumus	11 861	11 861
Akumuleeritud kulum	-10 711	-10 711
Jääkmaksumus	1 150	1 150
Ostud ja parendused	1 000	1 000
Amortisatsioonikulu	-483	-483
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

Lisa 16 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2012	2011
--	------	------

Kasutusrenditulu	3 414 270	3 300 710
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2012	31.12.2011
12 kuu jooksul	3 332 609	3 309 522
1-5 aasta jooksul	11 124 532	7 073 812
Üle 5 aasta	8 844 170	2 526 445
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	46 864 230	42 419 011
Kokku	46 864 230	42 419 011

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2012	2011
Kasutusrendikulu	0	854

Lisa 17 Laenukohustused

(eurodes)

	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			

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen SEB/UCB pangasündikaadilt	20 712 758	907 032	3 885 428	15 920 298	0,9%+6 kuu EURIBOR	EUR	20.08.2017
Laen Swedbank'ilt	776 789	77 484	699 305	0	2,4%+6 kuu EURIBOR	EUR	07.07.2013
Laen Swedbank'ilt	545 465	40 509	504 956	0	2,4%+6 kuu EURIBOR	EUR	21.02.2014
Laen Swedbank'ilt	357 902	134 213	223 689	0	1,2%+6 kuu EURIBOR	EUR	30.08.2014
Laen Citadele banka'lt	4 033 928	454 166	3 579 762	0	4,0%+6 kuu LIBOR	EUR	20.04.2014
Laen emattevõtjalt	4 045 000	0	4 045 000	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	667 000	0	667 000	0	10,0%	EUR	01.01.2014
Pikaajalised laenud kokku	31 343 842	1 613 404	13 810 140	15 920 298			
Laenukohustused kokku	31 343 842	1 613 404	13 810 140	15 920 298			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus

	31.12.2012	31.12.2011
Muud varad	61 044 636	55 079 122

Kokku	61 044 636	55 079 122
--------------	-------------------	-------------------

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

1. SEB Pank'i ja UniCredit Bank'i pangasündikaadilt 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 Tatri tn. 51/Vana-Lõuna tn. 4, Tallinn (reg osa nr 5168301) summas 6 500 000 eurot (27 300 000 Eesti krooni ja 4 755 212 eurot);
4. Swedbank'ilt 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).

SEB Pank'iga on sõlmitud laenulepingud uue büroohoone ehituse finantseerimiseks summas 5 170 000 eurot ning uue laohoone ehituse finantseerimiseks summas 3 300 000 eurot. Bilansipäeva seisuga ei olnud nimetatud laenulepinguid veel kasutusele võetud ning seetõttu ei kajastu antud laenukohustused ka bilansis.

Lisa 18 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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	6
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	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 782 116	2 782 116	0	0	

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	296 926	296 926	0	0	
Võlad töövõtjatele	28 328	28 328	0	0	
Maksuvõlad	108 480	108 480	0	0	6
Muud võlad	380 289	380 289	0	0	
Intressivõlad	299 445	299 445	0	0	
Muud viitvõlad	80 844	80 844	0	0	
Saadud ettemaksed	186 218	186 218	0	0	
Tuletisinstrument	822 534	822 534	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 822 775	1 822 775	0	0	

Lisa 19 Tingimuslikud kohustused ja varad (eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	25 884 968	22 611 354
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	6 880 814	6 010 613
Kokku tingimuslikud kohustused	32 765 782	28 621 967

Lisa 20 Tuletisinstrumendid (eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
	Kohustused	Kohustused
IRS alussummas 15 000 000 eurot, lõpptähtajaga 20.02.14	453 151	520 872
IRS alussummas 1 000 000 eurot, lõpptähtajaga 20.02.12	0	1 096
IRS alussummas 1 000 000 eurot, lõpptähtajaga 20.02.13	3 000	16 524
IRS alussummas 8 200 000 eurot, lõpptähtajaga 20.02.14	247 345	284 042
Tuletisinstrumendid kokku	703 496	822 534

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

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

Lisa 21 Aktsiakapital (eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Aktsiakapital	35 318	31 956
Aktsiate arv (tk)	353 183	1
Aktsiate nimiväärtus	0.10	31 956

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.

31.12.2011 seisuga koosnes ettevõtte osakapital ühest osast nimiväärtusega 500 000 krooni (2011: 500 000 krooni). 31.12.2011 seisuga oli ettevõtte osakapital eurodesse üle viimata. Eurodesse ümberarvestatult koosnes ettevõtte osakapital 31.12.2011 seisuga ühest osast nimiväärtusega 31 956 eurot (ümardatult).

Lisa 22 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	7 173 804	4 436 046
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	7 173 804	4 436 046
Kokku müügitulu	7 173 804	4 436 046
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	3 414 270	3 300 710
Renditulu	2 556	7 669
Ehituse peatöövõtt	3 722 889	1 100 397
Konsultatsioonid	34 089	27 270
Kokku müügitulu	7 173 804	4 436 046

Lisa 23 Muud äritulud

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	10 000	11 392	
Kasum materiaalse põhivara müügist	9	8 027	
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	2 646 836	4 554 212	12
Kasum valuutakursi muutustest	425	64	
Trahvid, viivised ja hüvitised	27 096	193 140	
Muud	251 607	163 223	
Kokku muud äritulud	2 935 973	4 930 058	

Lisa 24 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2012	2011
Üür ja rent	-17 637	-1 399
Energia	-65 424	-61 897
Elektrienergia	-17 312	-17 602
Soojusenergia	-12 899	-14 508
Kütus	-35 213	-29 787
Mitmesugused bürookulud	-13 091	-8 693
Lähetuskulud	-4 879	-11 709
Koolituskulud	-4 979	-31 403
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-50 732	-11 517
Kinnisvara hooldus- ja halduskulud	6 162	-9 659
Kinnisvara vahendamis- ja hindamisteenuste kulud	-30 352	-17 163
Professionaalsete teenuste kulud	-146 541	-92 078
Erisoodustused	-23 383	-24 510
Sõidukite kulud	-28 606	-29 711
Turunduskulud	-39 373	-18 823
Kindlustuskulud	-33 407	-8 453
Muud	-92 467	-37 414
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-544 709	-364 429

Lisa 25 Tööjõukulud (eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	-458 248	-412 977
Sotsiaalmaksud	-153 975	-141 635
Kokku tööjõukulud	-612 223	-554 612
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	23	20

Lisa 26 Muud ärikulud

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	-31 710	0	
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-15 816	-191 969	12
Kahjum valuutakursi muutustest	-449	-28	
Trahvid, viivised ja hüvitised	-76 342	-10 403	
Kahjum varude allahindlusest	0	-14 426	
Maamaks	-161 521	-99 174	
Muud	-1 529	-3 358	
Kokku muud ärikulud	-287 367	-319 358	

Lisa 27 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	49 093	28 904
Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt	27 375	32 943
Kasum (kahjum) võlakirjade ümberhindlusest	23 520	36 454
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	3 855	-3 511
Intressitulud	22 548	21 149
Intressitulu hoiustelt	444	2 719
Intressitulu laenudelt	22 104	18 430
Intressikulud	-1 412 945	-1 476 570
Intressikulu laenudelt	-1 412 769	-1 476 444
Muud intressikulud	-176	-126
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-75	75
Muud finantstulud ja -kulud	119 038	-40 660
Kokku finantstulud ja -kulud	-1 194 966	-1 434 159

Lisa 28 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2012		2011	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	70 921	18 852	-469 751	-124 870
Eesti	70 921	18 852	-469 751	-124 870
Kokku	70 921	18 852	-469 751	-124 870

Negatiivne tulumaksukulu 2011.aastal tekkis seoses sellega, et 2011.aastal tühistati varasemate perioodide väljakuulutatud dividendid summas 469 751 eurot, mis liikusid tagasi jaotamata kasumi koosseisu.

Lisa 29 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaeetevõtja nimetus	Kaamos Group OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaeetevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaeetevõtja	Kaamos Grupp
Riik, kus kontserni emaeetevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaetevõtja	0	5 185 000	0	4 045 000
Sidusettevõtjad	366 344	0	348 454	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	125 448	0	93 724	0

2012	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaetevõtja	0	0	0	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	0	51 540	0	0	0	0
2011	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaetevõtja	0	0	0	0	1 924 634	880 500
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	13 671	524 745	61 000	0	0	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused	2012	2011
Arvestatud tasu	134 467	140 658

Kaamos Kinnisvara OÜ on otnud seotud osapooltelt kommunaalteenuseid. Kaamos Kinnisvara OÜ on müünud ehitusteenust, projektijuhtimisteenust ja muid teenuseid.

Kaamos Kinnisvara OÜ on arvestanud intresse järgmistelt seotud osapooltelt:

Emaetevõtjalt saadud laenudelt on arvestatud intresse summas 183 070 eurot (2011: 149 313) ja tasunud intresse summas 183 070 eurot

(2010: 149 313).

Sidusettevõtjatele antud laenudelt on arvestatud intresse summas 17 890 eurot (2011: 17 980) ning laekunud intresse summas 0 eurot (2011: 436).

Juhatuse liikmega seotud ettevõtjale andud laenudelt on arvestatud intresse summas 2 440 eurot (2011: 160).

Lisa 30 Sündmused pärast bilansipäeva

Märtsis 2013 sõlmis ettevõtte asjaõigusliku müügilepingu kinnistute Tindi tn T1, 2, 4/6, Tallinn ning Kakumäe tee T12, Tallinn ostu osas, mille kohaselt soetati nimetatud kinnistud hinnaga 230 000 eurot.

Lisa 31 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Varad		
Käibevara		
Raha	154 189	19 816
Finantsinvesteeringud	332 725	309 148
Nõuded ja ettemaksed	473 362	273 095
Kokku käibevara	960 276	602 059
Põhivara		
Finantsinvesteeringud	2 109 434	2 104 433
Nõuded ja ettemaksed	16 459 731	15 835 969
Kinnisvarainvesteeringud	14 492 608	13 414 202
Materiaalne põhivara	110 736	152 627
Bioloogilised varad	13 996	13 996
Kokku põhivara	33 186 505	31 521 227
Kokku varad	34 146 781	32 123 286
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	500 551	454 166
Võlad ja ettemaksed	286 289	132 922
Kokku lühiajalised kohustused	786 840	587 088
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	12 414 651	11 024 762
Kokku pikaajalised kohustused	12 414 651	11 024 762
Kokku kohustused	13 201 491	11 611 850
Omakapital		
Aktiakapital nimiväärtuses	35 318	31 956
Ülekurss	28 594	0
Kohustuslik reservkapital	3 196	3 196
Muud reservid	96 332	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	20 309 031	19 829 832
Aruandeaasta kasum (kahjum)	472 819	646 452
Kokku omakapital	20 945 290	20 511 436
Kokku kohustused ja omakapital	34 146 781	32 123 286

Lisa 32 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2012	2011
Müügitulu	399 518	89 012
Muud äritulud	17 529	18 239
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-9 074	-15 334
Mitmesugused tegevuskulud	-228 418	-273 352
Tööjõukulud	-233 333	-251 823
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-43 221	-45 747
Muud ärikulud	-169 780	-240 857
Kokku ärikasum (-kahjum)	-266 779	-719 862
Finantstulud ja -kulud	758 450	1 366 314
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	491 671	646 452
Tulumaks	-18 852	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	472 819	646 452

Lisa 33 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2012	2011
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-266 779	-719 862
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	43 221	45 747
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-9	-5 000
Muud korrigeerimised	27 722	155 418
Kokku korrigeerimised	70 934	196 165
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-4 194	14 842
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	236 529	-58 957
Makstud intressid	-526 324	-525 206
Makstud ettevõtte tulumaks	-18 852	0
Kokku rahavood äritegevusest	-508 686	-1 093 018
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-3 821	-121 543
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	2 500	5 000
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 306 129	-166 809
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	200 000	121 000
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-5 000	-111 380
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-80 578	-40 000
Antud laenud	-3 269 000	-1 089 279
Antud laenude tagasimaksed	3 236 394	1 175 372
Laekunud intressid	471 383	582 474
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-754 251	354 835
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	6 669 000	2 536 634
Saadud laenude tagasimaksed	-5 232 725	-1 951 716
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	31 956	0
Makstud dividendid	-70 921	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 397 310	584 918
Kokku rahavood	134 373	-153 265
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	19 816	173 081
Raha ja raha ekvivalentide muutus	134 373	-153 265
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	154 189	19 816

Lisa 34 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	31 956	0	3 196	0	19 829 832	19 864 984
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	646 452	646 452
31.12.2011	31 956	0	3 196	0	20 476 284	20 511 436
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus						-2 103 474
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil						10 802 488
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2011						29 210 450
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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.05.2013

Aktsiaselts Kaamos Kinnisvara (registrikood: 10886401) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PRIIT UUSTULND	Juhatuse liige	23.05.2013
IVAR VAHTER	Juhatuse liige	24.05.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aktsiaselts Kaamos Kinnisvara aktsionäridele

Oleme auditeerinud kaasnevat Aktsiaselts Kaamos Kinnisvara konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2012, 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 arv näitajate 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 31.12.2012 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

Urmo Kallakas

Vandeaudiitori number 542

24. mai 2013

Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts Kaamos Kinnisvara (registrikood: 10886401) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR KIIGEMÄGI	Vandeaudiitor	24.05.2013
URMO KALLAKAS	Vandeaudiitor	24.05.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	28 455 385
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 310 397
Kokku	32 765 782
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	32 765 782
Kokku	32 765 782

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	309805	77.54%	Jah
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	44230	11.07%	Ei
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	34089	8.53%	Ei
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	8838	2.21%	Ei
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	77111	2556	0.64%	Ei

Sidevahendid

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