

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: OÜ Herasten

registrikood: 10964957

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	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	11
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 6 Muud nõuded	12
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 8 Kasutusrent	13
Lisa 9 Laenukohustused	13
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 11 Tingimuslikud kohustused ja varad	14
Lisa 12 Tuletisinstrumendid	15
Lisa 13 Osakapital	15
Lisa 14 Müügitulu	15
Lisa 15 Muud äritulud	16
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 17 Muud ärikulud	16
Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud	16
Lisa 19 Seotud osapooled	17
Lisa 20 Tegevuse jätkuvus	17
Aruande allkirjad	18
Vandeaudiitori aruanne	19

Tegevusaruanne

Ettevõtte põhitegevus seisneb oma kinnisvaraobjektide üürile andmises. Ettevõtte omanduses on kinnistu aadressiga Pärnu mnt.153, Tallinn. 4 2015 aastal toimus tavapärase majandustegevus. Samal suunal jätkatakse ka järgneval majandusaastal.

Vastavalt kehtivale seadusandlusele ja põhikirjale on juhatuse tegevuse eesmärgiks ettevõtte esindamine ja igapäevase majandustegevuse juhtimine.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	42 069	27 593	2
Nõuded ja ettemaksed	5 722	8 596	3
Kokku käibevara	47 791	36 189	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	1 054 100	941 100	3
Kinnisvarainvesteeringud	2 170 423	1 878 324	7
Kokku põhivara	3 224 523	2 819 424	
Kokku varad	3 272 314	2 855 613	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	867 300	55 996	9
Võlad ja ettemaksed	22 081	27 732	10
Kokku lühiajalised kohustused	889 381	83 728	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	0	867 300	9
Kokku pikaajalised kohustused	0	867 300	
Kokku kohustused	889 381	951 028	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 560	2 560	13
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 902 025	1 732 918	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	478 348	169 107	
Kokku omakapital	2 382 933	1 904 585	
Kokku kohustused ja omakapital	3 272 314	2 855 613	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	170 140	171 003	14
Muud äritulud	293 527	1 229	15
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 263	-6 383	
Mitmesugused tegevuskulud	-2 523	-5 244	16
Muud ärikulud	-2 124	-2 123	17
Kokku ärikasum (-kahjum)	456 757	158 482	
Muud finantstulud ja -kulud	21 591	10 625	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	478 348	169 107	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	478 348	169 107	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	456 757	158 482	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-292 099	0	7
Kokku korrigeerimised	-292 099	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2 875	1 399	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-2 990	946	10
Kokku rahavood äritegevusest	164 543	160 827	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-23 324	
Antud laenud	-113 000	-104 600	19
Laekunud intressid	39 530	34 876	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-73 470	-93 048	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-55 996	-54 344	
Makstud intressid	-17 315	-22 566	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-3 286	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-76 597	-76 910	
Kokku rahavood	14 476	-9 131	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	27 593	36 724	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	14 476	-9 131	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	42 069	27 593	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	2 560	1 732 918	1 735 478
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	169 107	169 107
31.12.2014	2 560	1 902 025	1 904 585
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	478 348	478 348
31.12.2015	2 560	2 380 373	2 382 933

Täiendav informatsioon omakapitali komponentide kohta on avalikustatud lisas 13.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Herasten (edaspidi ka "ettevõtte") raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse meetodit, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti (näiteks kajastatakse õiglases väärtuses teatud finantsinvesteeringuid ja kinnisvarainvesteeringuid). Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes, kui ei ole teisiti märgitud.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Finantsvarad

Ettevõtte on järgmised finantsvarad: raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded.

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsvarad võetakse arvele siis, kui ettevõttest saab instrumendi lepinguline osapool. Finantsvarade edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui Ettevõtte kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke, kuni 12-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

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

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte 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 mittekiinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte 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-aastasel juhatuse liikme poolt

määratud turuhinnal kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

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.

Rendid

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

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendimaksed 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.

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

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. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

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 järel või juhul, kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

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 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluna. 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.

Seotud osapooled

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud));
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tüarettevõtted);
- 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. Sellised tuletisinstrumente kajastatakse algselt tema õiglasest väärtusest 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 aruandeperioodil 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)

	31.12.2015	31.12.2014
Arvelduskontod	34 309	19 833
Tähtajalised hoiused	7 760	7 760
Kokku raha	42 069	27 593

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	4 198	4 198	0	0	4
Ostjatelt laekumata arved	5 309	5 309	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-1 111	-1 111	0	0	
Muud nõuded	1 054 100	0	1 054 100	0	6
Laenunõuded	1 054 100	0	1 054 100	0	
Ettemaksed	1 524	1 524	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	1 524	1 524	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 059 822	5 722	1 054 100	0	

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	6 609	6 609	0	0	4
Ostjatelt laekumata arved	7 720	7 720	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-1 111	-1 111	0	0	
Muud nõuded	941 100	0	941 100	0	6
Laenunõuded	941 100	0	941 100	0	
Ettemaksed	1 987	1 987	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	1 987	1 987	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	949 696	8 596	941 100	0	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Ostjatelt laekumata arved	5 309	7 720
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-1 111	-1 111
Kokku nõuded ostjate vastu	4 198	6 609
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded		
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi alguses	-1 111	-1 111
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks	-1 111	-1 111

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	2 494	2 950
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 494	2 950

Lisa 6 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	1 054 100	0	1 054 100	0			
Laen emaettevõttele	1 054 100	0	1 054 100	0	4%	EUR	01.01.2017
Kokku muud nõuded	1 054 100	0	1 054 100	0			

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	941 100	0	941 100	0			
Laen emaettevõttele	941 100	0	941 100	0	4%	EUR	01.01.2017
Kokku muud nõuded	941 100	0	941 100	0			

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2013	1 855 000
Ostud ja parendused	23 324
31.12.2014	1 878 324
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	292 099
31.12.2015	2 170 423

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	170 140	171 003
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-6 910	-7 367

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse ärihoonet Pärnu mnt 153.

Kinnisvarainvesteeringut kajastatakse bilansis õiglasel väärtuses, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja või juhatuse liikme poolt määratud turuhinnal kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit.

2015.aastal hindas juhatus kinnisvarainvesteeringu üles.

Kasumit teeniti aruandeaastal kinnisvara ümberhindlusest 292 099 eurot.

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2015	2014
Kasutusrenditulu	170 140	171 003
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2015	31.12.2014
12 kuu jooksul	177 687	176 150
1-5 aasta jooksul	130 368	301 523
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	2 170 423	1 878 324
Kokku	2 170 423	1 878 324

Lisa 9 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen Nordea pangalt	867 300	867 300			1,95%+ 1 kuu EURIBOR	EUR	08.07.2016
Lühiajalised laenud kokku	867 300	867 300					
Laenukohustused kokku	867 300	867 300					
	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen Nordea pangalt	923 296	55 996	867 300	0	1,95%+ 1 kuu EURIBOR	EUR	08.07.2016
Pikaajalised laenud kokku	923 296	55 996	867 300	0			
Laenukohustused kokku	923 296	55 996	867 300	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2015	31.12.2014
Ehitised	2 170 423	1 878 324
Kokku	2 170 423	1 878 324

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

1. Nordea pangalt saadud laenu tagatiseks on I jrk. hüpoteek kinnistule asukohaga Pärnu mnt.153, Tallinn väärtuses 20 700 000 kr (1 322 971,13 eurot).
2. AS Kaamos Kinnisvara garantii summas 25 000,- eurot.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	4 407	4 407	0	0	
Maksuvõlad	2 494	2 494	0	0	5
Muud võlad	1 029	1 029	0	0	
Intressivõlad	1 029	1 029	0	0	
Saadud tagatisrahad	11 677	11 677	0	0	
Tuletisinstrument	2 474	2 474	0	0	12
Kokku võlad ja ettemaksed	22 081	22 081	0	0	

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	5 192	5 192	0	0	
Maksuvõlad	2 950	2 950	0	0	5
Muud võlad	1 213	1 213	0	0	
Intressivõlad	1 213	1 213	0	0	
Saadud tagatisrahad	13 426	13 426	0	0	
Tuletisinstrument	4 951	4 951	0	0	12
Kokku võlad ja ettemaksed	27 732	27 732	0	0	

Lisa 11 Tingimuslikud kohustused ja varad (eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	1 904 298	1 521 620
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	476 075	380 405
Kokku tingimuslikud kohustused	2 380 373	1 902 025

Lisa 12 Tuletisinstrumendid

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
	Kohustused	Kohustused
IRS alussummas 500 000 eurot, lõpptähtajaga 08.07.16	2 474	4 951
Tuletisinstrumendid kokku	2 474	4 951

Herasten OÜ sõlmis 2013.a. intressimäära vahetuslepingu kokku nimiväärtusega 500 000 eurot. Nimetatud tehingu tulemusena fikseeriti ujuva intressimääraga laenu intressikulu, mille tulemusena tõusis fikseeritud kohustuste osakaal laenuportfellis 100%-ni. Intressiriski juhtimisest tulenevalt on Herasten OÜ eesmärk hoida laenuportfelli 100% 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 Nordea Bank AB Eesti filiaali noteeringud bilansipäeval. Tuletisinstrumentidega seotud maksed teostatakse eurodes.

Lisa 13 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	2 560	2 560
Osade arv (tk)	1	1
Ettevõtte osakapital koosneb ühest osast nimiväärtusega 2 560 eurot. Ettevõtte potentsiaalne tulumaksukohustus on arvestatud lisas 11.		

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	170 140	171 003
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	170 140	171 003
Kokku müügitulu	170 140	171 003
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	170 140	171 003
Kokku müügitulu	170 140	171 003

Lisa 15 Muud äritulud

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	292 099	0	7
Trahhid, viivised ja hüvitised	0	138	
Muud	1 428	1 091	
Kokku muud äritulud	293 527	1 229	

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2015	2014
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	-275
Panga teenus- ja lepingutasud	-90	-96
Hooldus- ja halduskulud	-1 502	-2 474
Juriidiline teenustasu	-790	-1 550
Muud	-141	-849
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-2 523	-5 244

Lisa 17 Muud ärikulud

(eurodes)

	2015	2014
Trahhid, viivised ja hüvitised	-1	0
Maamaks	-2 123	-2 123
Kokku muud ärikulud	-2 124	-2 123

Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2015	2014
Intressitulud	39 535	34 875
Intressikulud	-20 421	-22 500
Kasum/kahjum tuletisinstrumentide ümberhindlusest	2 477	-1 750
Kokku muud finantstulud ja -kulud	21 591	10 625

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaeettevõtja nimetus	Kaamos Kinnisvara AS
Riik, kus aruandekohustustlase emaeettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaeettevõtja	Kaamos Group OÜ
Riik, kus kontserni emaeettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	1 054 528	752	941 717	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	752	0	777	0

2015	Ostud	Müügid	Antud laenud
Emaettevõtja	7 516	30 099	113 000
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	45 741	0
2014	Ostud	Müügid	Antud laenud
Emaettevõtja	0	37 459	104 600
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	25 101	31 563	0

Intressitulu saadi ja arvestati emaeettevõtjale antud laenudelt aruandeaastal kokku 39 530 eurot (2014: 34 843). Täiendav informatsioon seotud osapoolte vahelistest laenukohustustest on avalikustatud lisa 6. Juhatuse liikmetele tasusid ei ole makstud.

Lisa 20 Tegevuse jätkuvus

Negatiivne käibekapital

Seisuga 31. detsember 2015 oli ettevõtte käibekapital negatiivne. Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkumisest. Juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital ettevõtte majandusraskusi 2016 aastal, kuna vastavalt rahavoogude prognoosile suudab ettevõtte katta kõik lühiajalised kohustused. Nordea pangast saadud laen on plaanis 2016. aastal refinantseerida.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.05.2016

OÜ Herasten (registrikood: 10964957) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SILVER VERREV	Juhatuse liige	16.05.2016
PRIIT UUSTULND	Juhatuse liige	16.05.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Herasten osanikele

Oleme auditeerinud kaasnevat OÜ Herasten raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2015 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

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

Vandeaudiitori kohustus

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

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

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

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Herasten finantsseisundit seisuga 31. detsember 2015 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

Erik Oja

Vandeaudiitori number 600

Tallinn, 16. mai 2016

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Herasten (registrikood: 10964957) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR KIIGEMÄGI	Vandeaudiitor	16.05.2016
ERIK OJA	Vandeaudiitor	16.05.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 902 025
Aruandeaasta kasum (kahjum)	478 348
Kokku	2 380 373
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 380 373
Kokku	2 380 373

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	170140	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Aktsiaselts Kaamos Kinnisvara	10886401		2560 EUR

Sidevahendid

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