

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

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	10
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	11
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 6 Muud nõuded	11
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 8 Kasutusrent	12
Lisa 9 Laenukohustused	13
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 11 Tingimuslikud kohustused ja varad	14
Lisa 12 Osakapital	15
Lisa 13 Müügitulu	15
Lisa 14 Muud äritulud	15
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 16 Muud ärikulud	16
Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud	16
Lisa 18 Seotud osapooled	16
Lisa 19 Tegevuse jätkuvus	17

Tegevusaruanne

Ettevõtte põhitegevus seisneb oma kinnisvaraobjektide üürile andmises. Ettevõtte omanduses on kinnistu aadressiga Pärnu mnt.153, Tallinn.

2013 aastal toimus tavapärane 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)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	36 724	9 970	2
Nõuded ja ettemaksed	9 995	6 101	4
Kokku käibevara	46 719	16 071	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	836 500	460 000	3
Kinnisvarainvesteeringud	1 855 000	1 855 000	7
Kokku põhivara	2 691 500	2 315 000	
Kokku varad	2 738 219	2 331 071	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	54 344	699 306	9
Võlad ja ettemaksed	25 101	25 621	10
Kokku lühiajalised kohustused	79 445	724 927	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	923 296	0	9
Kokku pikaajalised kohustused	923 296	0	
Kokku kohustused	1 002 741	724 927	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 560	2 560	12
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 603 584	1 427 046	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	129 334	176 538	
Kokku omakapital	1 735 478	1 606 144	
Kokku kohustused ja omakapital	2 738 219	2 331 071	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	160 785	209 100	13
Muud äritulud	235	31 930	14
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-7 778	-11 000	
Mitmesugused tegevuskulud	-14 460	-13 746	15
Muud ärikulud	-9 501	-9 841	16
Kokku ärikasum (-kahjum)	129 281	206 443	
Muud finantstulud ja -kulud	53	-29 905	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	129 334	176 538	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	129 334	176 538	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	129 281	206 443	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	0	-28 480	
Kokku korrigeerimised	0	-28 480	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-3 894	3 455	
Varude muutus	0	5 095	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-4 047	-18 388	
Kokku rahavood äritegevusest	121 340	168 125	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-1 520	7
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	1 050 000	7
Antud laenud	-384 000	-470 000	18
Antud laenude tagasimaksed	7 500	10 000	18
Laekunud intressid	22 638	9 576	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-353 862	598 056	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 000 000	0	
Saadud laenude tagasimaksed	-721 666	-732 949	
Makstud intressid	-19 058	-40 730	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	259 276	-773 679	
Kokku rahavood	26 754	-7 498	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	9 970	17 468	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	26 754	-7 498	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	36 724	9 970	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 560	1 427 046	1 429 606
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	176 538	176 538
31.12.2012	2 560	1 603 584	1 606 144
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	129 334	129 334
31.12.2013	2 560	1 732 918	1 735 478

Täiendav informatsioon omakapitali komponentide kohta on avalikustatud lisas 12.

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 valuutad 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 21/79 väljamakstavalt netosummalt. 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.

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 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. Tuletisinstrumenti 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)

	31.12.2013	31.12.2012
Arvelduskontod	28 964	2 210
Tähtajalised hoiused	7 760	7 760
Kokku raha	36 724	9 970

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	9 995	9 995	0	0	4
Ostjatelt laekumata arved	11 106	11 106	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-1 111	-1 111	0	0	
Muud nõuded	836 500	0	836 500	0	6
Laenunõuded	836 500	0	836 500	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	846 495	9 995	836 500	0	

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	6 101	6 101	0	0	4
Ostjatelt laekumata arved	7 212	7 212	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-1 111	-1 111	0	0	
Muud nõuded	460 000	0	460 000	0	6
Laenunõuded	460 000	0	460 000	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	466 101	6 101	460 000	0	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Ostjatelt laekumata arved	11 106	7 212
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-1 111	-1 111
Kokku nõuded ostjate vastu	9 995	6 101
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded		
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi alguses	-1 111	0
Laekunud ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	0	2 570
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	0	-1 111
Lootusetuks tunnistatud nõuded	0	-2 570
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks	-1 111	-1 111

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	2 277	2 454
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 277	2 454

Lisa 6 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenunõuded	836 500	0	836 500	0				
Laen emaettevõttele	836 500	0	836 500	0	4%	EUR	01.01.2017	3
Kokku muud nõuded	836 500	0	836 500	0				

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenunõuded	460 000	0	460 000	0				
Laen emaettevõttele	460 000	0	460 000	0	4%	EUR	01.01.2017	3
Kokku muud nõuded	460 000	0	460 000	0				

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2011	2 875 000
Ostud ja parendused	1 520
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	18 480
Müügid	-1 040 000
31.12.2012	1 855 000
31.12.2013	1 855 000

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	160 785	209 100
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-4 054	-4 480
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	1 050 000

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2013	2012
Kasutusrenditulu	160 785	209 100
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2013	31.12.2012
12 kuu jooksul	171 185	158 621
1-5 aasta jooksul	453 136	273 841
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	1 855 000	1 855 000
Kokku	1 855 000	1 855 000

Lisa 9 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen Nordea pangalt	977 640	54 344	923 296	0	1,95% + 1 kuu EURIBOR	EUR	08.07.2016
Pikaajalised laenud kokku	977 640	54 344	923 296	0			
Laenukohustused kokku	977 640	54 344	923 296	0			

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen Swedbank'ilt	699 306	699 306	0	0	2,4% + 6 kuu EURIBOR	EUR	07.07.2013
Pikaajalised laenud kokku	699 306	699 306	0	0			
Laenukohustused kokku	699 306	699 306	0	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2013	31.12.2012
Ehitised	1 855 000	1 855 000
Kokku	1 855 000	1 855 000

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)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	4 012	4 012	0	0	
Maksuvõlad	2 277	2 277	0	0	5
Muud võlad	1 279	1 279	0	0	
Intressivõlad	1 279	1 279	0	0	
Saadud tagatisrahad	14 332	14 332	0	0	
Tuletisinstrument	3 201	3 201	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	25 101	25 101	0	0	

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	5 224	5 224	0	0	
Maksuvõlad	2 454	2 454	0	0	5
Muud võlad	1 239	1 239	0	0	
Intressivõlad	1 239	1 239	0	0	
Saadud tagatisrahad	16 704	16 704	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	25 621	25 621	0	0	

OÜ Herasten sõlmis 2013.aastal intressimäära vahetuslepingu nimiväärtuses 500 000 eurot, lõpptähtajaga 08.07.2016.a. Nimetatud tehingu tulemusena fikseeriti ujuva intressimääraga laenu intressikulu, mille tulemusena tõusis fikseeritud kohustuste osakaal laenuportfellis 100%-ni. Intressiriski juhtimisest tulenevalt on OÜ Herasten 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).

Tuletisinstrumenti truväärtuse aluseks on Nordea Bank AB Eesti filiaali noteeringud bilansipäeval.

Tuletisinstrumentidega seotud maksed teostatakse eurodes.

Lisa 11 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	1 369 005	1 266 831
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	363 913	336 753
Kokku tingimuslikud kohustused	1 732 918	1 603 584

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
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 13 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	160 785	209 100
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	160 785	209 100
Kokku müügitulu	160 785	209 100
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	160 785	209 100
Kokku müügitulu	160 785	209 100

Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2013	2012
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	10 000
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	18 480
Trahvid, viivised ja hüvitised	235	132
Muud	0	3 318
Kokku muud äritulud	235	31 930

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2013	2012
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	1 459
Panga teenus- ja lepingutasud	-2 113	-147
Hooldus- ja halduskulud	-1 402	-1 246
Raamatupidamisteenuste kulud	-6 899	-11 201
Juriidiline teenustasu	-3 631	0
Muud	-415	-2 611
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-14 460	-13 746

Lisa 16 Muud ärikulud

(eurodes)

	2013	2012
Trahvid, viivised ja hüvitised	-7 378	-6 607
Maamaks	-2 123	-3 234
Kokku muud ärikulud	-9 501	-9 841

Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Intressitulud	22 638	9 577	
Intressikulud	-19 384	-39 482	
Kahjum tuletisinstrumentide ümberhindlusest	-3 201	0	10
Kokku muud finantstulud ja -kulud	53	-29 905	

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013	31.12.2012
	Nõuded	Nõuded
Emaettevõtja	837 856	460 924
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	908	618

2013	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	0	37 553	384 000	7 500	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	25 092	0	0	0
2012	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	0	36 558	470 000	10 000	110 000
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 520	24 426	0	0	0

Intressitulu saadi ja arvestati emaettevõtjale antud laenudelt aruandeaastal kokku 22 546 eurot (2012: 9 402).

Täiendav informatsioon seotud osapoolte vahelistest laenukohustustest on avalikustatud lisa 6.

Juhatusel liikmetele tasusid ei ole makstud.

Lisa 19 Tegevuse jätkuvus

Negatiivne käibekapital

Seisuga 31.detsember 2013 oli ettevõtte käibekapital negatiivne. Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkumisest. Juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital ettevõtte majandusraskusi 2014 aastal, kuna vastavalt rahavoogude prognoosile suudab ettevõtte katta kõik lühiajalised kohustused.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.06.2014

OÜ Herasten (registrikood: 10964957) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PRIIT UUSTULND	Juhatuse liige	25.06.2014
SILVER VERREV	Juhatuse liige	25.06.2014
IVAR VAHTER	Juhatuse liige	25.06.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ÜLEVAATUSE ARUANNE

OÜ Herasten osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ Herasten raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2013, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid.

Juhatus vastutus raamatupidamise aastaaruande eest

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

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on anda aruanne selle raamatupidamise aruande kohta tuginedes meiepoolsele ülevaatusale. Me viisime oma ülevaatus läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatamise teenuse standardiga 2400 (Eesti). See standard nõuab, et me planeerime ja teostame ülevaatus omandamiseks mõelduka kindlustunde selles osas, et raamatupidamise aastaaruandes ei esine olulist väärkajastamist. Ülevaatus piirdub peamiselt järelepäringutega ettevõtte töötajatelt ja finantsandmete suhtes rakendatud analüütiliste protseduuridega ning seega annab väiksema kindlustunde kui audit. Me ei ole läbi viinud auditit ja seega ei avalda me auditiarvamust.

Kokkuvõte

Tuginedes meiepoolsele ülevaatusale, ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et kaasnev raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistes osades OÜ Herasten finantsseisundit seisuga 31. detsember 2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/allkirjastatud digitaalselt/

Ivar Kiigemägi

Vandeaudiitori number 527

Ernst & Young Baltic AS

Audiitorettevõtja tegevusloa number 58

Rävala pst 4, 10143 Tallinn

Riina Alt

Vandeaudiitori number 618

30.06.2014

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Herasten (registrikood: 10964957) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR KIIGEMÄGI	Vandeaudiitor	30.06.2014
RIINA ALT	Vandeaudiitor	30.06.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 603 584
Aruandeaasta kasum (kahjum)	129 334
Kokku	1 732 918
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 732 918
Kokku	1 732 918

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	160785	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Aktsiaselts Kaamos Kinnisvara	10886401	Pärnu mnt 153	2560 EUR

Sidevahendid

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