

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2011

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2011

**ärinimi:** OÜ Herasten

**registrikood:** 10964957

**tänavanimi ja maja number:** Pärnu mnt 153

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihnumber:** 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 ostjate vastu	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Varud	11
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 7 Kasutusrent	11
Lisa 8 Laenukohustused	12
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad	13
Lisa 11 Osakapital	13
Lisa 12 Müügitulu	13
Lisa 13 Muud äritulud	14
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 15 Muud ärikulud	14
Lisa 16 Finantstulud ja -kulud	15
Lisa 17 Seotud osapooled	15
Lisa 18 Sündmused pärast bilansipäeva	16

## Tegevusaruanne

Ettevõtte põhitegevus seisneb oma kinnisvaraobjektide üürile andmises. Ettevõtte omanduses on kinnistu aadressiga Pärnu mnt. 153, Tallinn ja korteriomand aadressiga Kaubamaja tn. 6, Tallinn.

2011. aastal toimus tavapärase majandustegevus. 2012. aastal on plaanis jätkata samal suunal.

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

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	17 468	29 934	2
Nõuded ja ettemaksud	9 555	13 565	3
Varud	5 095	0	5
<b>Kokku käibevara</b>	<b>32 118</b>	<b>43 499</b>	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	2 875 000	2 821 699	6
<b>Kokku põhivara</b>	<b>2 875 000</b>	<b>2 821 699</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>2 907 118</b>	<b>2 865 198</b>	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	117 993	659 237	8
Võlad ja ettemaksud	45 258	62 436	9
<b>Kokku lühiajalised kohustused</b>	<b>163 251</b>	<b>721 673</b>	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 314 261	917 395	8
<b>Kokku pikaajalised kohustused</b>	<b>1 314 261</b>	<b>917 395</b>	
<b>Kokku kohustused</b>	<b>1 477 512</b>	<b>1 639 068</b>	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 560	2 556	11
Kohustuslik reservkapital	0	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 223 570	1 188 489	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	203 476	34 829	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>1 429 606</b>	<b>1 226 130</b>	
<b>Kokku kohustused ja omakapital</b>	<b>2 907 118</b>	<b>2 865 198</b>	

## Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	252 007	259 206	12
Muud äritulud	102 696	15 719	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-6 306	-3 398	
Mitmesugused tegevuskulud	-38 893	-22 391	14
Muud ärikulud	-38 034	-159 564	15
<b>Ärikasum (kahjum)</b>	<b>271 470</b>	<b>89 572</b>	
Finantstulud ja -kulud	-67 994	-54 743	16
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>203 476</b>	<b>34 829</b>	
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>203 476</b>	<b>34 829</b>	

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
<b>Rahavood äritegevusest</b>			
Ärikasum (kahjum)	271 470	89 572	
<b>Korrigeerimised</b>			
Muud korrigeerimised	-30 928	146 535	6
<b>Kokku korrigeerimised</b>	<b>-30 928</b>	<b>146 535</b>	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	4 009	-747	
Varude muutus	-5 095	0	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-17 540	3 768	
Makstud intressid	-67 766	-54 671	
<b>Kokku rahavood äritegevusest</b>	<b>154 150</b>	<b>184 457</b>	
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-22 373	-34 689	6
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-7 008	
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	0	7 106	
Laekunud intressid	134	495	
<b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>	<b>-22 239</b>	<b>-34 096</b>	
<b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>			
Saadud laenud	600 784	32 595	
Saadud laenude tagasimaksed	-745 161	-172 043	
<b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>	<b>-144 377</b>	<b>-139 448</b>	
<b>Kokku rahavood</b>	<b>-12 466</b>	<b>10 913</b>	
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>	29 934	19 066	
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>-12 466</b>	<b>10 913</b>	
Valuutakursside muutuste mõju	0	-45	
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	17 468	29 934	2

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
<b>31.12.2009</b>	2 556	256	1 188 489	1 191 301
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	34 829	34 829
<b>31.12.2010</b>	2 556	256	1 223 318	1 226 130
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	203 476	203 476
Emiteeritud osakapital	4	0	-4	0
Muutused reservides	0	-256	256	0
<b>31.12.2011</b>	2 560	0	1 427 046	1 429 606

# 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). 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.

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

Alates 1. jaanuarist 2011 on Eestis käibiv ametlik valuuta euro. Nimetatud kuupäevast alates on euro ettevõtte arvestus- ja esitusvaluutaks. Aruandes esitatud eelneva perioodi võrdlusandmete ümberarvestamisel Eesti kroonidest eurodesse lähtuti ametlikust valuutakursist 1 EUR = 15,6466 EEK.

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 saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval. 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 (2010: Eesti krooni). Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga (2010: Eesti Panga) valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud) hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse (2010: Eesti kroonidesse) bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanga (2010: Eesti Panga) valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

### Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksud ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. 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.

### Varud



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 "Muud ärikulud."

### **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 sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatel kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni. Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulereeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

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. 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.

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 maksamisele 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.

### **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 kaasnedada 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 tütaretevõtted);
- 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 järel või juhul, kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

### Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid 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)

	31.12.2011	31.12.2010
Arvelduskontod	9 708	22 174
Tähtajalised hoiused	7 760	7 760
<b>Kokku raha</b>	<b>17 468</b>	<b>29 934</b>

## Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Ostjatelt laekumata arved	9 555	13 565
<b>Kokku nõuded ostjate vastu</b>	<b>9 555</b>	<b>13 565</b>
	2011	2010
Ebatõenäoliselt laekuvad arved		
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-15 717	-1 293
Lootusetuks tunnistatud nõuded	15 717	1 293
<b>Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	4 054	2
<b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>	<b>4 054</b>	<b>2</b>

## Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Müügiks ostetud kaubad	5 095	0
<b>Kokku varud</b>	<b>5 095</b>	<b>0</b>

Seoses varude netorealiseerimismaksumuse langemisega alla nende soetusmaksumuse on 2011 aastal varusid alla hinnatud summas 14 426 (2010: 0) eurot.

## Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
<b>31.12.2009</b>	2 933 545
Ostud ja parendused	34 689
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-146 535
<b>31.12.2010</b>	2 821 699
Ostud ja parendused	22 373
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	30 928
<b>31.12.2011</b>	2 875 000

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	252 007	259 206
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-4 774	-4 869

## Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2011	2010
Kasutusrenditulu	252 007	259 206

Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2011	31.12.2010
12 kuu jooksul	187 393	194 721
1-5 aasta jooksul	486 859	294 597
Üle 5 aasta	1 299	443
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	2 875 000	2 821 699
<b>Kokku</b>	<b>2 875 000</b>	<b>2 821 699</b>

## Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
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 emattevõttelt	110 000	0	110 000	0	10%	EUR	12.07.2014
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	<b>1 432 254</b>	<b>117 993</b>	<b>1 314 261</b>				
<b>Laenukohustused kokku</b>	<b>1 432 254</b>	<b>117 993</b>	<b>1 314 261</b>	<b>0</b>			
	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen Swedbank'ilt	851 755	74 966	776 789	0	2,4%+6 kuu EURIBOR	EUR	07.07.2013
Laen UniCredit Bank'ilt	584 271	584 271	0	0	1,2%+6 kuu EURIBOR	EUR	20.02.2011
Laen emattevõttelt	140 606	0	140 606	0	10%	EEK	12.07.2014
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	<b>1 576 632</b>	<b>659 237</b>	<b>917 395</b>	<b>0</b>			
<b>Laenukohustused kokku</b>	<b>1 576 632</b>	<b>659 237</b>	<b>917 395</b>	<b>0</b>			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2011	31.12.2010
Ehitised	2 875 000	2 821 699
<b>Kokku</b>	<b>2 875 000</b>	<b>2 821 699</b>

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

- Swedbank'ilt saadud laenu tagatiseks I jrk. hüpoteek kinnistule asukohaga Pärnu mnt. 153, Tallinn väärtuses 20 700 000 krooni (1 322 971 eurot);
- Swedbank'ilt saadud laenu tagatiseks I jrk. hüpoteek korteriomandile asukohaga Kaubamaja tn. 6, Tallinn väärtuses 14 400 000 krooni (920 328 eurot).

## Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	7 713	30 873	
Maksuvõlad	4 054	2	4
Muud võlad	2 487	2 125	
Intressivõlad	2 487	2 125	
Saadud ettemaksed	31 004	29 436	
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>45 258</b>	<b>62 436</b>	

## Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
<b>Tingimuslikud kohustused</b>		
Võimalikud dividendid	1 127 366	966 421
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	299 680	256 897
<b>Kokku tingimuslikud kohustused</b>	<b>1 427 046</b>	<b>1 223 318</b>

## Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	2 560	2 556
Osade arv (tk)	1	1
2 560 eurot (2010: 40 000 krooni).		

Aruandeaastal suurendati osakapitali fondiemissiooni teel 4 euro võrra seoses osakapitali Eesti kroonidest eurodesse ümber konverteerimisega.

## Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	252 007	259 206
<b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>	<b>252 007</b>	<b>259 206</b>
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>252 007</b>	<b>259 206</b>
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	252 007	259 206
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>252 007</b>	<b>259 206</b>

## Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2011	2010
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	52 565	11 957
Trahvid, viivised ja hüvitised	50 090	0
Saadud kindlustushüvitised	0	429
Muud	41	3 333
<b>Kokku muud äritulud</b>	<b>102 696</b>	<b>15 719</b>

## Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2011	2010
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-15 717	-1 293
Panga teenus- ja lepingutasud	-1 476	-2 443
Hoolitus- ja halduskulud	-2 833	-3 797
Raamatupidamisteenuste kulud	-10 471	-8 958
Kinnisvara vahendusteenuste kulud	-3 756	-4 836
Muud	-4 640	-1 064
<b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>	<b>-38 893</b>	<b>-22 391</b>

## Lisa 15 Muud ärikulud

(eurodes)

	2011	2010
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-21 637	-158 492
Trahvid, viivised ja hüvitised	-30	0
Maamaks	-1 941	-1 072
Varude allahindlus	-14 426	0
<b>Kokku muud ärikulud</b>	<b>-38 034</b>	<b>-159 564</b>

## Lisa 16 Finantstulud ja -kulud (eurodes)

	2011	2010
Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt	0	-42
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	0	-42
Intressitulud	134	496
Intressitulu hoiustelt	134	496
Intressikulud	-68 128	-55 151
Intressikulu laenudelt	-68 002	-54 662
Muud intressikulud	-126	-489
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	0	-45
<b>Kokku finantstulud ja -kulud</b>	<b>-67 994</b>	<b>-54 742</b>

## Lisa 17 Seotud osapooled (eurodes)

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

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	823	110 000	1 015	140 606
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	550	0	678	22 516

	2011		2010	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	0	43 587	0	43 949
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	29 131	18 910	29 364

Ettevõtte on saanud aruandeaastal emaaettevõtjalt (OÜ Kaamos Kinnisvara) laene summas 19 394 eurot (2010: 32 595 eurot (510 000 krooni)) ja tagasi on maksnud laene summas 50 000 eurot (2010: 51 768 eurot (810 000 krooni)). Intresse arvestati ja tasuti emaaettevõtjale aruandeaastal kokku 14 688 eurot (2010: 15 575 eurot (243 694 krooni)).

## Lisa 18 Sündmused pärast bilansipäeva

Märtsis 2012 sõlmis ettevõtte võlaõigusliku müügilepingu korteriomandi Kaubamaja 6, Tallinn müügi osas, mille kohaselt müüakse nimetatud korteriomand hinnaga 1 050 000 eurot. Käesoleva majandusaasta aruande bilansis on nimetatud korteriomand kajastatud kinnisvarainvesteeringuna summas 1 040 000 eurot.



## Aruande digitaalallkirjad

OÜ Herasten (registrikood: 10964957) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PRIIT UUSTULND	Juhatuse liige	16.04.2012
IVAR VAHTER	Juhatuse liige	16.04.2012
SILVER VERREV	Juhatuse liige	16.04.2012

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Herasten osanikele

Oleme üle vaadanud kaasneva OÜ Herasten raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2011, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Selle raamatupidamise aastaaruande eest on vastutav majandusüksuse juhtkond. Meie kohustuseks on anda aruanne selle raamatupidamise aastaaruande kohta tuginedes meiepoolsele ülevaatusle.

Me viisime oma ülevaatusle läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatusle teenuse standardiga (Eesti) 2400. Selle standardiga nõutakse, et me planeerime ja teostame ülevaatusle omandamiseks mõeldud kindluse selles osas, et raamatupidamise aastaaruandes ei esine olulist väärkajastamist. Ülevaatusle piirdub peamiselt järelepäringutega majandusüksuse töötajatelt ja finantsandmete suhtes rakendatud analüütiliste protseduuridega ning seega annab väiksema kindluse kui audit. Me ei ole läbi viinud auditit ja seega ei avalda me auditirvamust.

### Kokkuvõte

Tuginedes meiepoolsele ülevaatusle, ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et kaasatud raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistel osades OÜ Herasten finantsseisundit seisuga 31.12.2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/allkirjastatud digitaalselt/

Ivar Kiigemägi

Vandeauditori number 527

Ernst & Young Baltic AS

Audiitorettevõtja tegevusloa number 58

Rävala pst 4, 10143 Tallinn

Urmo Kallakas

Vandeauditori number 542

16. aprill 2012

## Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Herasten (registrikood: 10964957) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR KIIGEMÄGI	Vandeaudiitor	16.04.2012
URMO KALLAKAS	Vandeaudiitor	16.04.2012

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 223 570
Aruandeaasta kasum (kahjum)	203 476
<b>Kokku</b>	<b>1 427 046</b>
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 427 046
<b>Kokku</b>	<b>1 427 046</b>

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	252007	100.00%	Jah

## Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
<b>Kaamos Kinnisvara OÜ</b>	<b>10886401</b>		<b>2560 EUR</b>

## Sidevahendid

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