

Konsolideerimisgrupi majandusaasta aruanne

KAAMOS KINNISVARA OÜ

Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2009. a
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2009. a

Registrikood: 10886401

Aadress: Pärnu mnt. 153
11624 Tallinn
Eesti Vabariik

Telefon: +372 6630300

Faks: +372 6630301

E-mail: info@kaamos.ee

Interneti kodulehekülg: www.kaamos.ee

Põhitegevused: Kinnisvara arendus, haldus ja hooldus (EMTAK 68101)
Ehitusjuhtimine, peatöövõtt (EMTAK 41201)

SISUKORD

KONSOLIDEERIMISGRUPI TEGEVUSARUANNE	2
KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
JUHATUSE KINNITUS KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	4
KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE	5
KONSOLIDEERITUD BILANSS	6
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	7
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	8
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	9
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused	9
Lisa 2 Müügitulu	15
Lisa 3 Ärikulud ja muud äritulud	15
Lisa 4 Finantstulud ja -kulud	16
Lisa 5 Raha	17
Lisa 6 Varud	17
Lisa 7 Bioloogilised varad	17
Lisa 8 Sidusettevõtte	17
Lisa 9 Pikaajalised finantsinvesteeringud	18
Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud	18
Lisa 11 Materiaalne põhivara	19
Lisa 12 Immateriaalne põhivara	19
Lisa 13 Tütarettevõtted	20
Lisa 14 Laenukohustused	20
Lisa 15 Maksuvõlad ja ettemaksed	21
Lisa 16 Eraldised	21
Lisa 17 Omakapital	22
Lisa 18 Tingimuslikud kohustused ning bilansivälised varad ja kohustused	22
Lisa 19 Kasutusrent	22
Lisa 20 Viitvõlad	22
Lisa 21 Tuletisinstrumendid	23
Lisa 22 Mitmesugused nõuded	23
Lisa 23 Muud lühiajalised võlad	23
Lisa 24 Tehingud seotud osapooltega	24
Lisa 25 Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne	25
Lisa 26 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss	26
Lisa 27 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoo aruanne	27
Lisa 28 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	28
SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	29
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	30
JUHATUSE JA NÕUKOGU LIIKMETE ALLKIRJAD 2009 MAJANDUSAASTA ARUANDELE	31

KONSOLIDEERIMISGRUPI TEGEVUSARUANNE

Kaamos Kinnisvara OÜ gruppi kuuluvate ettevõtete põhitegevuseks on investeringud rahavoogu loovatesse kinnisvara objektidesse ning terviklike elukeskkondade ja ärikinnisvara väljaarendamine. 2009 aasta oli Kaamos Kinnisvara OÜ jaoks kahjulik majandusaasta. Siiski on õnnestunud kehvade majanduskeskkonna tingimustes viia osaliselt ellu eelnevatel aastatel püstitatud eesmärgid ja jätkata investeerimistegevusega. Samuti õigustasid 2009 aasta kehvades majandusoludes end varasematel aastatel tehtud konservatiivsed otsused uute kinnisvarainvesteeringute omandamisel.

Olulisemad 2009 aasta tulemused:

- Tammsaare Ärikeskuse ehitamise ja üüripindade täitmise jätkamine;
- 3 elamukinnistu müük Mäekuninga elurajoonis.

2009 aastaks seatud eesmärgid ei suudetud kahjuks täielikult täita, tulenevalt just jätkuvalt madalseisust nii Eesti kui ka lähinaabrite kinnisvaraturul. Sellest tulenevalt ei algatatud 2009 aastal korterelamute ehitust Kadaka teel, Tallinnas ja Marupes, Lätis.

Rahavoogu loovates kinnisvaraobjektides olulisi muutusi ei olnud. Kasumlikult opereerisid nii tütarettevõtetele kuuluvad Kaubamaja 6, Pärnu mnt 153 kui ka Lõuna-Ostukeskus aadressil Tatari 51.

Kaamos Kinnisvara gruppi kuulub ka Kaamos Ehitus OÜ, mille eesmärk on suures osas toetada emaettevõtte arendusprojekte. Kaamos Ehitus OÜ opereeris 2009 aastal kasumlikult.

Vastavalt kehtivale seadusandlusele ja põhikirjale oli juhatuse tegevuse eesmärgiks ettevõtte esindamine ja igapäevase majandustegevuse juhtimine. Ettevõtte juhatuses oli kaks liiget.

2010 aastal on juhatuse tööplaanis peamiseks eesmärgideks:

- Ettevõtte kasumisse viimine;
- Uute investeerimisvõimaluste leidmine;
- Olemasolevate investeerimisobjektide jätkuv plaanipärane arendamine, eelkõige Tammsaare Ärikeskuse üüripindade lõplik täitmine;
- Tatari 51 detailplaneeringu lõpetamine;
- Filtri tee 18 detailplaneeringu lõppfaasi viimine;
- Teostatud finantsinvesteeringute kontroll.

2009 aastal lõpuks töötas kontsernis 23 töötajat (2008: 24 töötajat) (s.h. juhatuse ja nõukogu liikmed), kelle arvestatud tööjõukulud aruandeaastal olid kokku 7 671 815 krooni (2008: 5 935 898 krooni). Juhatuse ja nõukogu liikmetele arvestatud tasude suurus oli 2 270 711 miljonit krooni (2008: 989 696 krooni).

2009.aasta lõpu seisuga kuulus Kaamos Kinnisvara OÜ kontserni 12 tütarettevõtet (2008: 11) ja 2 sidusettevõtet (2008: 2).

Järgnevalt on toodud Kaamos Kinnisvara OÜ konsolideerimisgruppi kuuluvate äriühingute üldandmed:

Emaettevõtte:

Kaamos Kinnisvara OÜ, registrikood:10886401, aadress: Pärnu mnt. 153, Tallinn 11624. Enamusosaniku Kaamos Group OÜ osalus ettevõttes on 100%. Põhitegevus EM TAKi järgi: 70101- Kinnisvara arendus ja müük

Tütarettevõtted:

Selobalt OÜ, registrikood: 10964517, aadress Pärnu mnt.153, Tallinn 11624. Kaamos Kinnisvara OÜ osaluse suurus 100%.

Herasten OÜ, registrikood:10964957, aadress Pärnu mnt.153, Tallinn 11624. Kaamos Kinnisvara OÜ osaluse suurus 100%.

Vindor Holding OÜ, registrikood: 10917840, aadress Pärnu mnt. 153, Tallinn 11624. Kaamos Kinnisvara OÜ osaluse suurus 100%.

Tammsaare Ärikeskus OÜ, registrikood: 11148579, aadress Pärnu mnt. 153, Tallinn 11624. Kaamos Kinnisvara OÜ osaluse suurus 100%.

Pelihasa OÜ, registrikood: 10964331, aadress Pärnu mnt.153, Tallinn 11624. Kaamos Kinnisvara OÜ osaluse suurus 75%.

Kaamos Ehitus OÜ, registrikood: 11100288, aadress Pärnu mnt. 153, Tallinn 11624. Kaamos Kinnisvara OÜ osaluse suurus 70%.

Markeland OÜ, registrikood: 11278371, aadress Pärnu mnt.153, Tallinn 11624. Kaamos Kinnisvara OÜ osaluse suurus 65%.

Pelihasa SIA, Markeland OÜ osaluse suurus 100%.

Risingsun OÜ, registrikood: 11150665, aadress Pärnu mnt.153, Tallinn 11624. Kaamos Kinnisvara OÜ osaluse suurus 50%.

Kaamos Haldus OÜ, registrikood: 11511330, aadress Pärnu mnt. 153, Tallinn 11624. Kaamos Kinnisvara OÜ osaluse suurus 100%.

Masti Arendus OÜ, registrikood: 11511324, aadress Pärnu mnt.153, Tallinn 11624. Kaamos Kinnisvara OÜ osaluse suurus 100%.

Kaamos Les OOO, Masti Arendus OÜ osaluse suurus 99,9%.

Sidusettevõtte:

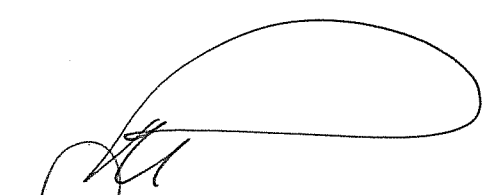
Desparo OÜ, registrikood: 11052365, aadress Merimetsa 123, Pärnu 80027. Kaamos Kinnisvara OÜ osaluse suurus 38%.

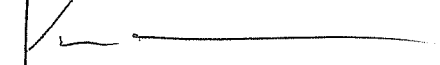
Miiter TH OÜ, registrikood:11330189, aadress Kaluri tee 5, Haabneeme alevik, Viimsi. Kaamos Ehitus OÜ osaluse suurus 33,44%.

Suhtarvud	31.12.2009		31.12.2008	
	Grupp	Emaettevõtte	Grupp	Emaettevõtte
1. Omakapitali tootlikkus (ROE)	-2%	-14%	-18%	-4%
2. Puhasrentaabilus	-72%	-1804%	-302%	-3108%
3. Varade tootlikkus (ROA)	-3%	-10%	-10%	-3%
4. Omakapitali osakaal	40%	66%	48%	76%
5. Võlakordaja	51%	17%	43%	17%
6. Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,8	2,5	3,2	56,2

Ülaltoodud suhtarvud on arvutatud järgmiste valemite alusel:

1. Omakapitali tootlikkus (ROE) – puhaskasum / keskmine omakapital (%)
2. Puhasrentaabilus – kasum / müügitulud (%)
3. Varade tootlikkus (ROA) – kasum / keskmised varad (%)
4. Omakapitali osakaal – omakapital / bilansimaht (%)
5. Võlakordaja – pangalaenu / bilansimaht (%)
6. Lühiajaliste kohustuste kattekordaja – käibevara / lühiajalised kohustused


Priit Uustulind
Juhatuse liige

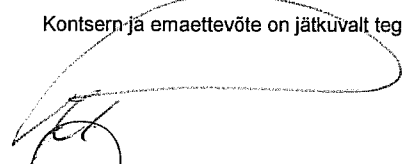

Ivar Vahter
Juhatuse liige

19.05.2010.a.

KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**JUHATUSE KINNITUS KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE**

Käesolevaga deklareerime oma vastutust lehekülgedel 4 kuni 28 esitatud konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitame, et:

1. Konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. Konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt kontserni finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. Kontsern ja emaettevõtte on jätkuvalt tegutsevad.



Preet Uustulnd
Juhatuse liige

Ivar Vahter
Juhatuse liige

19.05.2010.a.

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

kroonides, aasta kohta

	2009. a	2008. a	Lisad
Müügitulud	37 067 673	24 128 148	2
Muud äritulud	85 083 142	2 072 336	3
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-11 213 980	-7 894 535	3
Mitmesugused tegevuskulud	-9 125 477	-9 742 390	3
Tööjõukulud	-10 216 000	-8 230 564	
Põhivara kulum	-1 305 865	-1 489 595	11;12
Muud ärikulud	-64 503 012	-58 378 361	3
Ärikasum (-kahjum)	25 786 481	-59 534 961	
Finantstulud ja -kulud	-45 221 954	-16 798 892	4
Kasum (kahjum) enne maksustamist	-19 435 473	-76 333 853	
Tulumaks	-1 042 901	-930 380	
Puhaskasum (-kahjum)	-20 478 374	-77 264 233	
sh. emaettevõtte omanike osa puhaskasumist (-kahjumist)	-26 619 968	-72 880 601	
sh. vähemusomanike osa puhaskasumist (-kahjumist)	6 141 594	-4 383 632	

KONSOLIDEERITUD BILANSS

kroonides, seisuga 31. detsember

	2009. a	2008. a	Lisad
Raha	25 891 041	24 934 539	5
Aktsiad ja muud väärtpaberid	3 312 604	75 404	
Nõuded ostjate vastu	6 364 750	6 206 014	
Mitmesugused nõuded	16 412 502	5 373 150	22
Viitlaekumised	120 082	105 423	
Ettemaksed	1 828 219	10 074 650	15
Varud	7 212 347	76 461 849	6
Käibevara kokku	61 141 545	123 231 029	
Pikaajalised finantsinvesteeringud	14 163 097	9 544 679	9
Bioloogiline vara	219 000	219 000	7
Kinnisvarainvesteeringud	825 407 408	326 656 907	10
Materiaalne põhivara	10 147 196	352 775 839	11
Immateriaalne põhivara	29 795	63 311	12
Põhivara kokku	849 966 496	689 259 736	
VARAD KOKKU	911 108 041	812 490 765	
Võlakohustused	36 148 204	3 749 235	14
Ostjate ettemaksed	2 198 104	4 688 333	
Võlad tarnijatele	4 365 731	20 632 470	
Muud lühiajalised võlad	14 533 870	6 402 650	23
Maksuvõlad	2 460 522	1 899 514	15
Viitvõlad	10 425 349	270 083	20
Lühiajalised eraldised	1 500 000	979 165	16
Lühiajalised kohustused kokku	71 631 780	38 621 450	
Pikaajalised võlakohustused	424 998 249	345 179 240	14
Muud pikaajalised võlad	36 925 970	37 089 876	14
Pikaajalised eraldised	7 212 569	4 277 140	16
Pikaajalised kohustused kokku	469 136 788	386 546 256	
Kohustused kokku	540 768 568	425 167 706	
Vähemusosalus	20 363 380	15 368 437	
Osakapital	500 000	500 000	
Kohustuslik reservkapital	50 000	50 000	
Muud reservid	-31 967	5 064	
Jaotamata kasum	376 078 028	444 280 159	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-26 619 968	-72 880 601	
Emaettevõttele kuuluv omakapital kokku	349 976 093	371 954 622	
Omakapital kokku	370 339 473	387 323 059	17
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	911 108 041	812 490 765	

For identification purposes only

ERNST & YOUNG

P. 19.05.2010

Lehekülg

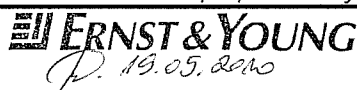
6

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

kroonides, aasta kohta

	2009. a	2008. a	Lisad
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (-kahjum)	25 786 481	-59 534 961	
Kasumi korrigeerimised: materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum	1 305 865	1 489 595	11;12
Kasumi korrigeerimised: kasum (kahjum) põhivara müügist	-133 002	-28 166	
Kasumi korrigeerimised: pikaajaliste eraldiste ümberhindlus	2 935 429	988 932	3
Kasumi korrigeerimised: varude ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringuks	-64 149 200	0	
Kasumi korrigeerimised: kinnisvarainvesteeringu ümberhindlus ja müügiikasum	-10 116 447	43 087 808	3;10
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	8 108 712	-12 900 071	
Varude muutus	69 249 501	10 399 203	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-18 322 539	22 677 262	
Makstud ettevõtte tulumaks	-304 488	-279 114	
Makstud intressid	-20 100 133	-19 796 031	
Rahavood äritegevusest kokku	-5 739 821	-13 895 543	
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	-82 021 865	-211 365 830	11;12
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük	463 983	180 961	
Bioloogilise vara soetus	0	-80 000	7
Kinnisvarainvesteeringu soetus	-1 431 762	-188 975	10
Ostetud lühiajalised finantsinvesteeringud	-1 525 544	0	
Antud laenud	-37 720 000	0	
Antud laenude tagasimaksed	22 760 000	772 548	
Saadud intressid	3 204 776	2 314 781	
Rahavood investeerimistegevusest kokku	-96 270 412	-208 366 515	
Rahavood finantstegevusest			
Saadud laenud	152 052 387	283 607 471	
Laenude tagasimaksed	-30 207 785	-82 389 436	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-17 758 891	0	
Saadud dividendid	0	2 284	
Makstud dividendid	-1 145 454	-1 050 000	
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	102 940 257	200 170 319	
RAHAVOOD KOKKU	930 024	-22 091 739	
Raha ja ekvivalendid perioodi alguses	24 934 539	47 043 637	5
Valuutakursi muutuse mõju	26 478	-17 359	
Raha ja ekvivalentide muutus	930 024	-22 091 739	
Raha ja ekvivalendid perioodi lõpus	25 891 041	24 934 539	5

For identification purposes only


 ERNST & YOUNG
 P. 19.05.2010

Lehekülg

7

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

kroonides, aasta kohta

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum	Kokku	Vähemus- osalus	Omakapital kokku
Seisuga 31.12.2007	500 000	50 000	-153 537	446 731 359	447 127 822	20 800 870	467 928 692
Dividendid	0	0	0	-2 451 200	-2 451 200	-1 048 801	-3 500 001
Muud reservid	0	0	158 601	0	158 601	0	158 601
Aruandeaasta kahjum	0	0	0	-72 880 601	-72 880 601	-4 383 632	-77 264 239
Seisuga 31.12.2008	500 000	50 000	5 064	371 399 558	371 954 622	15 368 437	387 323 059
Dividendid	0	0	0	0	0	-1 145 454	-1 145 454
Muud reservid	0	0	-37 031	0	-37 031	0	-37 031
Muud korrigeerimised	0	0	0	4 678 470	4 678 470	-1 197	4 677 273
Aruandeaasta kahjum	0	0	0	-26 619 968	-26 619 968	6 141 594	-20 478 374
Seisuga 31.12.2009	500 000	50 000	-31 967	349 458 060	349 976 093	20 363 380	370 339 473

Täiendav informatsioon omakapitali kohta on esitatud lisas 17.

For identification purposes only

ERNST & YOUNG

19.05.2010

Lehekülg

8

LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused

OÜ Kaamos Kinnisvara (edaspidi ka "emaettevõtte") ning tema tütarettevõtete ja sidusettevõtte (edaspidi koos "kontsern") konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale. 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 Eesti kroonides, kui ei ole teisiti märgitud.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

A. Konsolideerimine

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab OÜ Kaamos Kinnisvara ning selle tütarettevõtete finantsnäitajaid konsolideerituna rida-realt. Tütarettevõtted 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 kontsernisiseseid tehinguid, nõudeid ja kohustused ning realiseerimata kasumid ja kahjumid kontserni ettevõtete vahel toimunud tehingutelt on raamatupidamise aastaaruandes täies ulatuses elimineeritud. Realiseerimata kahjumeid ei elimineerita, kui sisuliselt on tegemist vara väärtuse langusega.

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

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

B. Investeering sidusettevõtetesse

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

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

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.

C. Investeering tütar- ja sidusettevõtetesse emaettevõtte konsolideerimata bilansis

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis (esitatud lisas 22) on investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatud soetusmaksumuse meetodil. See tähendab, et investeering kajastatakse algselt tema soetusmaksumuses, milleks on omandamisel makstava tasu õiglane väärtus ning hiljem korrigeeritakse seda vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Investeeringud sidusettevõttesse on kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

Tütar- ja sidusettevõtete poolt makstud dividendid kajastatakse sel hetkel, kui emaettevõtteks 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 vahendusena.

D. Välisvaluutas fikseeritud tehingud

Emaettevõtte arvestusvaluutaks on Eesti kroon, mis on ka kontserni konsolideeritud ja emaettevõtte konsolideerimata aruannete esitusvaluutaks; kõiki teisi valuutasid loetakse välisvaluutadeks.

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtiva Eesti Panga valuutakursside alusel.

Ümberhindamise tulemusena saadud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes, kusjuures ärituludes ja -kuludes kajastatakse valuutakursi kasumid ja kahjumid, mis on seotud tarnijate ja ostjate arveldustega; muud välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud finantstuludes ja -kuludes.

E. Tulu kajastamine

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdsväärtuses.

Kinnisvara müük kajastatakse siis, kui kõik kinnisvaraga seotud olulised riskid ja hüved on üle kantud müüjalt ostjale ning müüjal puudub kohustus teha kinnisvaraobjektile olulisi lisatöid. Üldjuhul loetakse müük toimunuks asjaõiguslepingu sõlmimisega. Summad, mis kliendid on maksnud enne lepingu sõlmimist, kajastatakse ettemaksetena.

Pikaajaliste teenuslepingute (sealhulgas ehituslepingute) tulud ja kulud kajastatakse valmidusastme meetodil. Osutatava teenuse valmidusaste leitakse teenuse osutamisega seotud tegelike ja eelarveliste kogukulude suhtena bilansipäeval. Kui teenuse osutaja on bilansipäevaks väljastanud tellijale arveid summas, mis erineb valmidusastme meetodil arvestatud tulust, kajastatakse see vahe bilansis kohustusena või nõudena. Kui teenuse osutamisega kaasnevad kogukulud ületavad teenuse saamisest saadavat tulu, kajastatakse oodatav kahjum kohe ja täies ulatuses.

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Erandina kajastatakse tulu kohe peale kauba ostjale üleandmist juhul, kui paigaldamine ei ole oma olemuselt keeruline ja töömahukas.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel. Kommunaalteenuste vahendamise tulud (tasud elektri, soojuste, vee jm. eest) saldeeritakse ostetud kommunaalteenuste kuludega.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastavalt nõudeõiguse tekkimisele.

F. Raha ekvivalendid

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 osad.

G. 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 õiglasel väärtuses muutusega läbi kasumiaruande, soetamisega seotud kulutused.

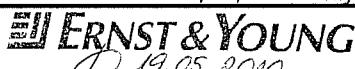
Kõik tavapärastel turutingimustel toimuvad finantsvarade ostud ja müügid kajastatakse nende tehingute tehingupäeval, s.t. päeval, mil kontsern võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks. Tavapärasel turutingimusel toimuvaks nimetatakse selliseid oste ja müüke, mille puhul ostetava või müüdava finantsvara üleandmine müüjalt ostjale toimub antud turul väljakujunenud või vastavate tururegulatsioonidega nõutud perioodi jooksul.

Pärast alget arvelevõtmist kajastatakse kõiki finantsvarasid õiglasel väärtuses, v.a.:

- nõuded teiste osapoolte vastu, mida kontsern ei ole soetanud edasimüügi eesmärgil ja lunastus-tähtajani hoitavad finantsinvesteeringud – kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses;
- investeeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata (k.a. selliste varadega seotud tuletisinstrumentid) – kajastatakse soetusmaksumuses.

Õiglasel väärtuses kajastatavad finantsvarad

For identification purposes only

 ERNST & YOUNG

Lehekülj

10

Õiglases väärtuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse igal bilansipäeval ümber hetke õiglasele väärtusele, millest ei ole maha arvatud võimalikke vara realiseerimisega kaasnevaid tehingukulutusi. Börsil noteeritud väärtpaberite puhul baseerub õiglase väärtus bilansipäeva sulgemishindadel ja Eesti Panga ametlikel valuutakurssidel. Börsil noteerimata väärtpaberite puhul kasutatakse õiglast väärtust, mille leidmisel võetakse aluseks kogu kontsernile kättesaadav info investeringu 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 vastavate väärtpaberitelt kajastatakse kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud".

Soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad

Soetusmaksumuses kajastatavaid finantsvarasid tuleb hinnata alla nende kaetavale väärtusele juhul, kui viimane on finantsvara bilansilisest maksumusest madalam. Soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade kaetav väärtus on finantsvarast eeldatavasti tulevikus saadavad rahavood diskonteerituna turu keskmise tulususemääraga sarnaste finantsvarade suhtes. Finantsvara allahindlus kajastatakse kasumiaruandes finantskuluna. Soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade allahindlust hiljem ei tühistata.

Finantsvarade kajastamine lõpetatakse siis, kui kontsern kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolle üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

H. Varud

Ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus müüdavad kinnistud ja vallasvarana käsitletud korterid võetakse arvele omahinnas, mis koosneb nendest otsestest ja kaudsetest väljaminekutest, milleta varud ei oleks praeguses olukorras ja valmiduses.

Muud varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb kõigist otsestest ja kaudsetest kuludest, mis on vajalikud varude viimiseks nende müügivalmidusse. Kaudseteks kuludeks, mis lülitatakse varude soetusmaksumusse, on varude finantseerimiseks võetud laenukasutuse kulud (intress, lepingutasude amortisatsioon). Laenukasutuse kulud arvestatakse varude soetusmaksumusse hetkeni, millal on varud viidud nende müügivalmidusse. Kinnistute ja vallasvarana käsitletud korterite laenukasutuse kulud kapitaliseeritakse kuni kasutusloa väljastamiseni.

Kinnisvara ja korterite soetusmaksumuse kindlaksmääramisel kasutatakse individuaalmaksumuse meetodit. Muude varude soetusmaksumuse kindlaks määramisel kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus. Varude allahindlusi nende neto realiseerimismaksumusele kajastatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruandes real „kaubad, toore, materjal ja teenused”

I. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata kontserni enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algsest arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglasele väärtusele. Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasesse väärtusesse kasutatakse sõltumatute professionaalsete hindajate abi. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid / kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud".

Kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse bilansis ümber, kui selle kasutamise eesmärk on muutunud. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestuspõhimõtteid, kuhu see objekt ümber klassifitseeriti. Juhul, kui eelnevalt kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt klassifitseeritakse ümber kas varudeks või materiaalseks põhivaraks, siis loetakse selle objekti õiglast väärtust ümberklassifitseerimise kuupäeval vara uueks tuletatud soetusmaksumuseks.

Kui kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse materiaalsest põhivarast kinnisvarainvesteeringuks, siis kajastatakse positiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeval eelmiste perioodide jaotamata kasumi suurendamisena ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna (samal kasumiaruande real, kus kajastati enne selle vara amortisatsioonigi). Erandiks on poolelioleva ehitisea kajastatud kinnisvarainvesteering, mille osas kajastatakse nii positiivne kui ka negatiivne vahe kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud". Kui eelnevalt varudena kajastatud kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse ümber kinnisvarainvesteeringuks, siis kajastatakse samuti nii positiivne kui ka negatiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeval kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud".

J. Bioloogiline vara

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 müügikulutused. 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.

K. Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 10 000 kroonist ja kasuliku elueaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik eluiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, 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. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust elueast. Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

• Maa	0%
• Ehitised ja rajatised	5-10 %
• Masinad ja seadmed	10-30 %
• Transpordivahendid	15-35 %
• Muu inventar, tööriistad ja sisseseade	20-40 %

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 õiglase 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 müügiotel põhivaraks, mida kajastatakse bilansis eraldi real käibevara rühmas. Müügiotel põhivara amortiseerimine lõpetatakse ning seda kajastatakse kas bilansilises jääkmaksumuses või õiglases väärtuses (miinus müügiikulutused), sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

L. Muu immateriaalne põhivara

Äriühendustest eraldi omandatud immateriaalsed varad võetakse arvele ainult juhul, kui on täidetud järgmised tingimused:

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

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

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

- Ostetud litsentsid, kaubamärgid jne. 20-33%

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.

M. Finantskohustused

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustuse eluea jooksul. Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud", v.a. need intressikulud, mis on seotud omatarbeks ehitatava materiaalse põhivara finantseerimisega.

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

N. Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Bilansis kajastatakse eraldis juhul, kui kontsernil lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, mille realiseerumine on tõenäoline (seni mitte asetleidnud) ja mille kohustuse summat on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Eraldiste hindamisel on lähtutud juhatuse hinnangutest, kogemustest ja vajadusel ka sõltumatute ekspertide hinnangutest ning need kajastatakse bilansis summas, mis on bilansipäeva seisuga vajalikud eraldisega seotud kohustuste rahuldamiseks.

O. Ettevõtte tulu maksustamine

Emaettevõtte ja Eestis registreeritud tütarettevõtted

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Alates 1. jaanuarist 2008. a on maksumääraks 21/79 netodividendidele. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust kontserni vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisas.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

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.

Tulumaks Venemaal

Venemaal on ettevõtte puhaskasum tulumaksuga maksustatav. Venemaal on tulumaksumäär 20% 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.

P. Rendiarvestus

Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma bilansis rendileandja. Laekuvaid ja tasutavaid kasutusrendi makseid periodiseeritakse rendiperioodi tuluna või kuluna lineaarselt.

Q. Kohustuslik reservkapital

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

R. 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 ettevõtetel aruandeperioodil ja ka võrdlusperioodil ei ole olnud.

S. 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.

T. Esitusviisi muutused

2009. aastal on kasumiaruande võrdlusandmeid korrigeeritud järgmiselt:

Kasumiaruande kirje	Kajastatud 2008. a aastaruandes	Korrigeerimine	Korrigeeritud 2008. a
Mitmesugused tegevuskulud	-6 720 665	-3 021 725	-9 742 390
Muud ärikulud	-61 400 086	+3 021 725	-58 378 361

Korrigeerimine oli tingitud sellest, et 2008. aasta raamatupidamise aruandes oli ebatõenäoliselt laekuvate arvete kulu summas 3 021 725 krooni kajastatud Muude ärikulude mitte Mitmesuguste tegevuskulude all.

Lisa 2 Müügitulu
kroonides, aasta kohta

Kontserni müügitulu jaguneb geograafiliste piirkondade ja tegevusalade lõikes järgmiselt.

	2009. a	2008. a
Geograafilised piirkonnad		
Eesti	36 879 984	24 128 148
Venemaa	187 689	0
Geograafilised piirkonnad kokku	37 067 673	24 128 148
Tegevusalad		
Renditulu – EMTAK 68201	25 467 145	8 961 531
Ehituse peatöövõtt – EMTAK 41201	9 511 777	14 896 183
Arendatud kinnisvara müük – EMTAK 68101	1 608 333	0
Konsultatsioon – EMTAK 70221	132 786	46 500
Muu tulu – EMTAK 96099	347 632	223 934
Tegevusalad kokku	37 067 673	24 128 148

Lisa 3 Ärikulud ja muud äritulud
kroonides, aasta kohta

	2009. a	2008. a
Muud äritulud		
Kasum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutustest (vt. lisa 10)	68 659 909	1 986 667
Kasum põhivara müügist	252 119	47 505
Saadud trahvid ja viivised	3 072 736	0
Saadud kindlustushüvitised	48 217	0
Muud tulud	13 050 161	38 164
Muud äritulud kokku	85 083 142	2 072 336
Kaubad, toore, materjal ja teenused		
Ostetud materjalid ja teenused arendusobjektidele	-10 354 266	-6 786 969
Ostetud teenused	-700 714	-259 329
Ostetud konsultatsiooniteenus	-63 000	-643 805
Muud	-96 000	-204 432
Kaubad, toore, materjal ja teenused kokku	-11 213 980	-7 894 535
Mitmesugused tegevuskulud		
Kantseleikulud	-99 020	-411 801
Autokulud	-1 039 221	-1 454 541
Juriidiline teenus	-483 996	-205 159
Lähetuskulud	-310 022	-123 303
Kindlustuskulud	-201 476	-48 617

For identification purposes only

ERNST & YOUNG

Lehekülg

15

Panga teenus- ja lepingutasud	-299 639	-23 648
Kinnisvara hoolduskulud	-3 080 283	-568 598
Reklaamikulud	-425 126	-732 637
Koolituskulud	-25 200	-85 771
Erisoodustused	-565 666	-455 979
Esindus- ja vastuvõtukulud	-142 508	0
Raamatupidamis- ja audiitorteenuse kulud	-301 334	-452 961
Telefoni- ja sidekulud	-257 727	-334 804
Kinnisvara hindamine	-136 942	-208 270
Kinnisvara vahendamine	-35 350	0
Kommunikatsiooniteenus	0	-501 840
Konsultatsiooniteenus	-558 661	-270 000
Ebatöenäoliste laekumiste kulu	-919 682	-3 021 725
Muud teenused	-17 792	-420 416
Muud kulud	-225 832	-422 320
Tegevuskulud kokku	-9 125 477	-9 742 390

Muud ärikulud

Maamaks	-1 592 734	-1 562 584
Kahjum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutustest (vt. lisa 10)	-58 543 462	-45 074 475
Kahjum varude allahindlusest	-1 100 000	-10 607 203
Kahjum põhivara müügist	-119 117	-19 339
Eraldis	-2 935 429	-988 932
Makstud trahvid ja viivised	-119 749	-5 488
Muud kulud	-92 521	-120 338
Muud ärikulud kokku	-64 503 012	-58 378 361

Lisa 4 Finantstulud ja -kulud
kroonides, seisuga 31. detsember

	2009. a	2008. a
Finantstulud- ja kulud sidusettevõtjate osadelt (vt.lisa 8)	371 774	-1 621 621
Intressitulud	3 582 648	2 779 888
Intressikulud	-24 802 589	-17 528 103
Muud finantstulud ja -kulud	-24 373 787	-429 054
Finantstulud ja -kulud kokku	-45 221 954	-16 798 892

Muude finantstulude ja -kulude all kajastatub 2009. aastal muuhulgas ühekordne kulu summas 17 758 891 krooni, mis tulenes 2008.aastal sõlmitud ja 2009. aastal lõpetatud kahe intressimäärade vahetuslepingu lõpetamisest.

Lisa 5 Raha
kroonides, seisuga 31. detsember

	2009. a	2008. a
Kassa	332 539	349 194
Arvelduskontod	12 453 436	1 836 383
Üleöödeposiidid	2 432 075	22 620 334
Tähtajalised deposiidid	10 672 991	128 628
Raha kokku	25 891 041	24 934 539

Lisa 6 Varud
kroonides, seisuga 31. detsember

	2009. a	2008. a
Kinnistud müügiks	900 000	5 000 000
Korterelamute ehitus	0	64 500 000
Ettemakse materjalide eest	6 312 347	6 961 849
Varud kokku	7 212 347	76 461 849

2009. aastal on varusid hinnatud alla netorealiseerimismaksumuseni summas 1 100 000 (2008: 10 607 203 krooni) (lisa 3).

Lisa 7 Bioloogilised varad
kroonides, seisuga 31. detsember

Saldo seisuga 31.12.2007	139 000
Soetused	80 000
Saldo seisuga 31.12.2008	219 000
Soetused	0
Saldo seisuga 31.12.2009	219 000

Seisuga 31.12.2009 sisalduvad bioloogiliste varade jäägis rühmituna järgmised varad:

	2008. a	2007. a
Hobused	219 000	219 000
Bioloogilised varad kokku	219 000	219 000

Bioloogiliste varade ülalpidamiskulud olid 2009.aastal 96 000 krooni (2008: 69 000 krooni).
31.12.2009 seisuga bioloogilisi varasid Kontserni laenukohustuste tagatiseks panditud ei olnud.

Lisa 8 Sidusettevõte
kroonides

Kontserni osalused seisuga 31. detsember:

Ettevõtte nimi	Asukoha- maa	Osalus%		Kontserni osa omakapitalist		Investeeringu bilansiline väärtus	
		2009	2008	2009	2008	2009	2008
Desparo OÜ	Eesti	38%	38%	1 371 453	999 679	1 371 453	999 679
Miiter TH OÜ	Eesti	33,44%	33,44%	-473 001	-425 996	0	0
Kokku				898 452	573 683	999 679	999 679

For identification purposes only

ERNST & YOUNG Lehekülg
D. 19.05.2010

2009 ja 2008. a on investeeringutes sidusettevõtetesse toimunud järgmised muutused:

	2009. a	2008. a
Bilansiline väärtus perioodi alguses	999 679	1 953 848
Soetused	0	0
Kapitaliosaluse kasum (kahjum)	371 774	-954 169
Bilansiline väärtus perioodi lõpus	1 371 453	999 679

Sidusettevõtted ei ole börsil noteeritud.

Lisa 9 Pikaajalised finantsinvesteeringud
kroonides, aasta kohta

	2009. a	2008. a
Laen Desparo OÜ'le, tähtaeg 21.09.2014, intress 6%	4 180 000	4 180 000
Laen Roheline Oaas OÜ'le, tähtaeg 31.12.2013, intress 5%	4 350 000	4 350 000
Laen Gee Pluss OÜ'le, tähtaeg 01.01.2011, intress 4%	4 246 644	0
Osalus ettevõttes – OÜ Wise Holding OÜ 15%	15 000	15 000
Osalus sidusettevõttes – OÜ Desparo 38%	1 371 453	999 679
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku	14 163 097	9 544 679

Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud
kroonides, aasta kohta

	2009. a	2008. a
Kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus perioodi alguses	326 656 907	369 555 740
Ümberklassifitseerimised varudest ¹	64 149 200	0
Ümberklassifitseerimised materiaalsest põhivarast ²	423 047 065	0
Müük	0	0
Soetused perioodi jooksul	1 444 762	188 975
Kahjum õiglase väärtuse muutusest (vt.lisa 3)	-58 543 462	-45 074 475
Kasum õiglase väärtuse muutusest (vt.lisa 3)	68 652 936	1 986 667
Kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus perioodi lõpus	825 407 408	326 656 907

¹ Aruandeaastal klassifitseeris kontsern ümber maad, mis oli varem kajastatud varude all ning soetatud arenduse eesmärgil lähitulevikus. Ümberklassifitseerimise põhjuseks oli kontserni juhtkonna plaanide muutus seoses nimetatud maaga – uute plaanide kohaselt on kontsernil kavas seda maad hoida pikemalt, et 3-5 aasta perspektiivis selle maa väärtuse kasvult tulu saada.

² Aruandeaastal valmis kontsernil Tammsaare Ärikeskus mis seetõttu klassifitseeriti materiaalse põhivara alt lõpetamata ehitusest ümber kinnisvarainvesteeringuks. Täiendavalt klassifitseeriti lõpetamata ehituse alt ümber Lätis, Marupes asuv maaüksus mida uute plaanide kohaselt on kontsernil kavas hoida pikemalt, et 3-5 aasta perspektiivis selle maa väärtuse kasvult tulu teenida.

Kinnisvarainvesteeringutelt teenis kontsern aruandeaastal renditulu summas 25 467 145 krooni (2008: 8 961 531 krooni) ning investeeringute otsesed haldamiskulud olid 3 909 260 krooni (2008: 935 762 krooni).

Kontsern on seisuga 31.12.2009 pantinud laenude tagatiseks järgmised kinnisvarainvesteeringud:

- Hüpoteek 32/100 mõttelisele osale Kaubamaja 6 seotud laenukohustuste tagamiseks.
- Hüpoteek Pärnu mnt.153 kinnistuga seotud laenukohtuste tagamiseks.
- Hüpoteek Tatari 51 kinnistuga seotud laenukohustuste tagamiseks.
- Hüpoteek Tammsaare tee 47 kinnistuga seotud laenukohustuste tagamiseks.
- Hüpoteek Filtri tee 18 kinnistuga seotud laenukohustuste tagamiseks.

Lisa 11 Materiaalne põhivara
kroonides

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata ehitised ja ettemaksed	Materiaalne põhivara kokku
Jääkväärtus 31.12.2007	5 887 662	1 463 389	657 072	136 755 130	144 763 253
Ostud ja parendused	0	82 801	81 983	211 171 046	211 335 830
Põhivara allahindlused	0	0	0	-1 740 885	-1 740 885
Põhivara müügid	0	-145 561	0	0	-145 561
Aruandeaasta amortisatsioon	-573 780	-582 080	-280 938	0	-1 436 798
Jääkväärtus 31.12.2008	5 313 882	818 549	458 117	346 185 291	352 775 839
Ostud ja parendused	0	5 160 091	0	76 861 774	82 021 865
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringuks	0	0	0	-423 047 065	-423 047 065
Põhivara müügid	0	-1 711 771	0	0	-1 711 771
Valuutakursi muutuste mõju	0	-112	0	0	-112
Aruandeaasta amortisatsioon	-573 781	947 200	-264 978	0	108 441
Jääkväärtus 31.12.2009	4 740 101	5 213 956	193 139	0	10 147 196

Seisuga 31.12.2008:

Soetusmaksumus	6 702 158	4 155 633	1 446 440	346 185 291	358 489 522
Akumuleeritud amortisatsioon ja vara väärtuse langused	-1 388 275	-3 337 084	-988 324	0	-5 713 683

Seisuga 31.12.2009:

Soetusmaksumus	6 702 158	7 603 953	1 446 440	0	15 752 551
Akumuleeritud amortisatsioon ja vara väärtuse langused	-1 962 057	-2 389 997	-1 253 301	0	-5 605 355

Lisa 12 Immateriaalne põhivara
kroonides

	Litsentsid	Immateriaalne põhivara kokku
Jääkväärtus 31.12.2007	86 108	86 108
Ostud	30 000	30 000
Aruandeaasta amortisatsioon	-52 797	-52 797
Jääkväärtus 31.12.2008	63 311	63 311
Aruandeaasta amortisatsioon	-33 516	-33 516
Jääkväärtus 31.12.2009	29 795	29 795

Seisuga 31.12.2008:

Soetusmaksumus	224 510	224 510
Akumuleeritud amortisatsioon	-161 199	-161 199

Seisuga 31.12.2009:

Soetusmaksumus	224 510	224 510
Akumuleeritud amortisatsioon	-194 715	-194 715

For identification purposes only

ERNST & YOUNG

Lehekülg

19

19.05.2010

Lisa 13 Tütarettevõtted
kroonides
Kontserni osalused seisuga 31. detsember:

Ettevõtte nimi	Asukohamaa	Osalus%		Emaettevõtte osa omakapitalist	
		2009.a	2008. a	2009. a	2008. a
Vindor Holding OÜ	Eesti	100%	100%	4 833 173	9 742 870
Herasten OÜ	Eesti	100%	100%	16 919 873	24 475 173
Selobalt OÜ	Eesti	100%	100%	-19 056 898	21 775 771
Pelihsa OÜ	Eesti	75%	75%	14 680 292	13 984 957
Kaamos Ehitus OÜ	Eesti	70%	70%	33 658 654	19 958 786
Tammsaare Ärikeskus OÜ	Eesti	100%	100%	-19 822 914	5 261 935
Risingsun OÜ	Eesti	50%	50%	155 812	1 262 308
Pelihanza SIA	Läti	65%	65%	-161 226	1 133 642
Markeland OÜ	Eesti	65%	65%	-5 572 276	-3 158 858
Kaamos Haldus OÜ	Eesti	100%	100%	39 790	40 038
Masti Arenduse OÜ	Eesti	100%	100%	34 434	40 038
Kaamos Les OOO	Venemaa	99,9%	0%	71 818	0

Kõik tütarettevõtjad (v.a. Kaamos Ehitus OÜ ja Kaamos Les OOO) tegelevad kinnisvarainvesteeringutega. Kaamos Ehitus OÜ tegeleb ehituse peatöövõtu- ja projekteerimisteenuste osutamisega. Kaamos Les OOO tegeleb metsa ülestöötamise masinate rendiga.

Tütarettevõtete osad soetati mitteseotud osapooltelt ning nende osad ei ole börsil noteeritud.

Lisa 14 Laenukohustused
kroonides, seisuga 31. detsember

2009. a	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa		Kohustus kokku
		1-5 aastat	Üle 5 aasta	
Pikaajaline pangalaen Swedbank'ilt – intress 1,2%+6k EURIBOR, tähtaeg 30.08.2014	2 099 983	7 699 946	0	9 799 929
Pikaajaline pangalaen Swedbank'ilt – intress 1,2%+6k EURIBOR, tähtaeg 08.09.2010	14 439 143	0	0	14 439 143
Pikaajaline pangalaen UniCredit Bank'ilt – intress 1,2%+6k EURIBOR, tähtaeg 20.02.2011	797 545	9 114 121	0	9 911 666
Pikaajaline pangalaen UniCredit Bank'ilt – intress 1,35%+6k EURIBOR, tähtaeg 20.08.2017	13 794 184	58 699 527	279 554 789	352 048 500
Pikaajalised pangalaen – intress 4%+6k LIBOR, tähtaeg 20.04.2014	5 017 347	69 929 867	0	74 947 214
Pikaajalised muud laenud – intress 10%, tähtaeg 01.01.2014	0	18 460 970	0	18 460 970
Laenuvõlgnevus emettevõtte (OÜ Kaamos Group) ees – intress 4%, tähtaeg 01.01.2014 (lisa 24)	9 784 693	18 464 999	0	28 249 692
Laenukohustus kokku	45 932 895	182 369 430	279 554 789	507 857 114

2008. a	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa		Kohustus kokku
		1-5 aastat	Üle 5 aasta	
Pikaajaline pangalaen Swedbank'ilt – intress 1,2%+6k EURIBOR, tähtaeg 30.08.2014	2 100 087	8 396 427	1 403 057	11 899 571
Pikaajaline pangalaen Swedbank'ilt – intress 1,2%+6k EURIBOR, tähtaeg 08.09.2010	1 047 844	14 439 143	0	15 486 987
Pikaajaline pangalaen UniCredit Bank'ilt – intress 1,2%+6k EURIBOR, tähtaeg 20.02.2011	601 304	10 042 671	0	10 643 975
Pikaajaline pangalaen UniCredit Bank'ilt – intress 1,35%+6k EURIBOR, tähtaeg 20.08.2017	0	0	234 699 000	234 699 000
Pikaajalised pangalaen – intress 2%+6k LIBOR, tähtaeg 20.04.2014	0	76 198 942	0	76 198 942
Pikaajalised muud laenud – intress 10%, tähtaeg 31.12.2010	0	17 813 706	0	17 813 706
Laenuvõlgnevus emattevõtte (OÜ Kaamos Group) ees – intress 4%, tähtaeg 01.01.2014 (lisa 24)	0	0	19 276 170	19 276 170
Laenukohustus kokku	3 749 235	126 890 889	255 378 227	386 018 351

Laenuvõlgnevus emattevõtte (OÜ Kaamos Group) ees 2009. aastal summas 9 784 693 on bilansis kajastatud Muude lühiajaliste võlgade all (lisa 23).

Kõik pangalaenud on fikseeritud eurodes. Muud laenud ja pikaajaline laen emattevõttelt on fikseeritud osaliselt Eesti kroonides ning osaliselt eurodes.

Lisa 15 Maksuvõlad ja ettemaksed
kroonides, seisuga 31. detsember

	31.12.2009		31.12.2008	
	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Sotsiaalmaks	0	181 359	0	317 976
Kinnipeetud tulumaks	0	89 120	0	145 891
Töötuskindlustusmakse	0	15 643	0	6 158
Kogumispensioni makse	0	0	0	11 455
Käibemaks	1 729 089	162 355	10 064 742	124 199
Põhivaramaks	0	5 942	0	0
Ettevõtte tulumaks	0	52 305	0	49 720
Maksuviivised	0	0	0	789
Maksu viitvõlg (dividendide tulumaks)	0	1 953 798	0	1 243 326
	1 729 089	2 460 522	10 064 742	1 899 514

Lisa 16 Eraldised

Lühiajalised eraldised

Vastavalt sõlmitud peatöövõtulepingutele on tütarettevõttel Kaamos Ehitus OÜ kohustus parandada oma kulul kõik defektid tegematajätmistest ning muud puudused, mis ilmnevad kahe aasta jooksul alates tööde üleandmisest tellijale. Juhatuse hinnangul on garantiieraldiste suuruseks 31.12.2009 seisuga 1 500 000 krooni (2008: 979 165 krooni). Garantiieraldis moodustub 2% tehtud tööde lõppmaksumusest ettevõttele.

Pikaajalised eraldised

Vastavalt sõlmitud Kaamos Ehitus OÜ osade ostu-tagasiosi lepingutele on Kaamos Kinnisvara OÜ kohustatud teatud tingimuste saabumisel ostma nimetatud osad väikeosanikelt tagasi. Nimetatud kohustuse täitmiseks on Kaamos Kinnisvara OÜ bilansis moodustatud reserv summas 7 212 569 krooni (2008: 4 277 140 krooni) vastavalt nimetatud lepingutes määratletud tagasiosi tingimustele.

Lisa 17 Omakapital

Seisuga 31.12.2009 oli Kaamos Kinnisvara OÜ osakapital 500 000 krooni, mis jagunes osanike vahel järgmiselt:

Osanik	Registrikood	Riik	Osa nimiväärtus	Osaluse %
Kaamos Group OÜ	10886418	Eesti	500 000	100,00%
Kokku:			500 000	100,00%

Kontserni potentsiaalne tulumaksukohustus

Kontserni jaotamata kasum seisuga 31.12.2009. a. moodustab 349 458 060 krooni (2008: 371 399 558 krooni). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasnedda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 73 386 193 krooni (2008: 77 993 907 krooni). Seega saab dividendidena välja maksta 276 071 867 krooni (2008: 293 405 651 krooni).

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2009. a.

Lisa 18 Tingimuslikud kohustused ning bilansivälised varad ja kohustused

Kontsern on seisuga 31.12.2009 andnud välja järgmised garantiid ning pantinud laenude tagatiseks järgmised varad:

- Hüpoteek 32/100 mõttelisele osale Kaubamaja 6 seotud laenukohustuste tagamiseks.
- Hüpoteek Pärnu mnt. 153 kinnistuga seotud laenukohtuste tagamiseks.
- Hüpoteek Tatari 51 kinnistuga seotud laenukohustuste tagamiseks.
- Hüpoteek Tammsaare tee 49 kinnistuga seotud laenukohustuste tagamiseks.
- Hüpoteek Filtri tee 18 kinnistuga seotud laenukohustuste tagamiseks.
- Kaamos Kinnisvara OÜ garantii Tammsaare Ärikeskus OÜ intressi tasumise täitmiseks.
- Kaamos Kinnisvara OÜ garantii Tammsaare Ärikeskus OÜ projekti ülekulu kohta.
- Kaamos Kinnisvara OÜ garantii Kaamos Ehituse OÜ liisingkohustuste täitmiseks.

Emaettevõtte juhtkonna hinnangul on ebatõenäoline, et nimetatud garantiid ja kohustused tulevikus realiseeruvad.

Lisa 19 KasutusrentKontsern rendileandjana

Kontsern rendib kasutusrendi tingimustel välja üüripindasid. Aruandeaastal kajastati tuludes üürituluseid summas 25 467 145 krooni (2008: 8 961 531 krooni).

Järgmistel perioodidel kasutusrenditulud jagunevad järgmiselt:

Maksetähtajaga kuni 1 aasta	25 915 936 krooni (2008: 35 013 183 krooni)
Maksetähtajaga 1-5 aastat	155 576 510 krooni (2008: 180 900 936 krooni)
Maksetähtajaga üle 5 aastat	90 223 115 krooni (2008: 125 100 968 krooni)

Rendile antud kinnisvarainvesteeringute jääkmaksumus bilansis on 556 260 740 krooni (2008: 94 413 240 krooni).

Kontsern rendilevõtjana

Kontsern rendib kasutusrendi tingimustel sõiduautosid. Aruandeaastal kajastati kuludes kasutusrendimakseid summas 235 189 krooni (2008: 365 572 krooni).

Järgmistel perioodidel rendikulu kasutusrendilepingutest:

Maksetähtajaga kuni 1 aasta	99 906 krooni (2008: 240 332 krooni)
Maksetähtajaga 1-5 aastat	12 016 krooni (2008: 218 677 krooni)

Lisa 20 Viitvõlad

kroonides, seisuga 31. detsember

	2009. a	2008. a
Intressivõlad	3 168 706	0
Võlad töövõtjatele	368 645	270 083
Tuletisinstrumendid (lisa 21)	6 887 998	0
Viitvõlad kokku	10 425 349	270 083

Lisa 21 Tuletisinstrumentid

Kontsern sõlmis 2008. aastal kaks intressimäärade vahetuslepingut kokku nimiväärtuses 234 699 000 krooni (alusvaluutas 15 000 000 eurot.) 2009.a. nimetatud kaks lepingut lõpetati ning sõlmiti viis uut lepingut kokku nimiväärtuses 409 940 920 krooni (alusvaluutas 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).

2009. a	Alguskuupäev	Lõppkuupäev	Alussumma	Turuväärtus
Interest rate swap leping	20.02.2009	20.02.2014	234 699 000	4 085 663
Interest rate swap leping	20.02.2009	20.02.2011	15 646 600	142 453
Interest rate swap leping	20.02.2009	20.02.2012	15 646 600	196 309
Interest rate swap leping	20.02.2009	20.02.2013	15 646 600	250 588
Interest rate swap leping	20.02.2009	20.02.2014	128 302 120	2 212 985
Kokku:			409 940 920	6 887 998

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

Lisa 22 Mitmesugused nõuded
kroonides, seisuga 31. detsember

	2009. a	2008. a
Intressinõuded	1 298 234	936 506
Laen Gee Pluss OÜ'le, tähtaeg 31.12.2009, intress 4%	0	4 246 644
Laen emaettevõttele (Kaamos Group OÜ) – intress 4%, tähtaeg 31.12.2013 (lisa 24)	15 100 000	0
Muud nõuded	14 268	50 000
Mitmesugused nõuded kokku	16 412 502	5 373 150

Lisa 23 Muud lühiajalised võlad
kroonides, seisuga 31. detsember

	2009. a	2008. a
Intressivõlad	3 199 607	1 665 767
Laen emaettevõtelt (Kaamos Group OÜ) – alusvaluutas EUR, intress 6%, tähtaeg 30.05.2010 (lisa 24)	7 275 669	0
Laen emaettevõtelt (Kaamos Group OÜ) – alusvaluutas RUB, intress 6%, tähtaeg 30.05.2010 (lisa 24)	2 509 024	0
Dividendivõlad	0	4 677 273
Muud võlad	1 549 570	59 610
Muud lühiajalised võlad kokku	14 383 870	6 402 650

Lisa 24 Tehingud seotud osapooltega

Kontsern on saanud aruandeaastal emaettevõtjalt (OÜ Kaamos Group) laene summas 32 637 759 krooni (2008: 46 106 471 krooni) ja tagasi on maksnud laene summas 23 696 170 krooni (2008: 78 721 424 krooni). Intresse tasuti emaettevõtjale aruandeaastal kokku 287 672 krooni (2008: 3 591 566 krooni).

Kontsern on andnud aruandeaastal emaettevõtjale (OÜ Kaamos Group) laene summas 37 720 000 krooni (2008: 0 krooni) ja tagasi on saadud laene summas 22 620 000 krooni (2008: 0 krooni). Intresse saadi emaettevõtjalt aruandeaastal kokku 807 744 krooni (2008: 0 krooni).

Nimetatud tehingutest on kontsernil seisuga 31.detsember 2009 emaettevõtja ees järgmised kohustused:

Laenukohustus emaettevõtja ees (OÜ Kaamos Group) – 28 249 692 krooni (2008: 19 276 170 krooni)
Intressikohustus emaettevõtja ees (OÜ Kaamos Group) – 1 672 854 krooni (2008: 851 389 krooni)

Nimetatud tehingutest on kontsernil seisuga 31.detsember 2009 emaettevõtja ees järgmised nõuded:

Laenunõue emaettevõtja vastu (OÜ Kaamos Group) – 15 100 000 krooni (2008: 0 krooni)

Juhtkonna tasud

Kontserni ettevõtete juhatuse ja nõukogu liikmed ning teised kontserni juhtkonda kuuluvad töötajad said aruandeaastal tasu koos maksudega (palk, preemia ja muud hüvitised) kogusummas 2 834 410 krooni (2008: 1 166 663 krooni).

Lisa 25 Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne
kroonides, aasta kohta

	2009. a	2008. a
Müügitulud	2 519 733	434 952
Muud äritulud	189 803	1 084 173
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 233 394	-747 107
Mitmesugused tegevuskulud	-3 207 277	-3 782 430
Tööjõukulud	-4 339 377	-3 091 995
Põhivara kulum	-519 791	-635 688
Muud ärikulud	-9 854 632	-16 830 165
Ärikasum (-kahjum)	-18 444 935	-23 568 260
Finantstulud- ja kulud		
Finantstulud ja -kulud tütar ja sidusettevõtjate osadelt	-40 199 038	153 255
Intressikulud ja -tulud	13 054 867	8 693 497
Muud finantstulud ja -kulud	139 746	1 202 170
Kokku finantstulud ja - kulud	-27 004 424	10 048 922
Puhaskasum (-kahjum)	-45 449 359	-13 519 338

Lisa 26 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss
kroonides, 31. detsember seisuga

	2009. a	2008. a
Raha	14 652 105	19 379 595
Aktsiad ja muud väärtpaberid	3 226 835	16 822
Nõuded ostjate vastu	69 287	93 225
Mitmesugused nõuded	820 613	4 974 377
Ettemaksed	130	603 589
Varud	900 000	5 000 000
Käibevara kokku	19 668 970	30 067 608
Pikaajalised finantsinvesteeringud	219 285 148	201 834 510
Bioloogiline vara	219 000	219 000
Kinnisvarainvesteeringud	210 901 667	214 524 167
Materiaalne põhivara	1 444 095	1 155 779
Põhivara kokku	431 849 910	417 733 456
VARAD KOKKU	451 518 880	447 801 064
Võlakohustused	5 025 917	0
Ostjate ettemaksed	31 000	21 000
Võlad tarnijatele	183 363	117 357
Muud lühiajalised võlad	2 233 698	12 522
Maksuvõlad	194 747	237 476
Viitvõlad	312 955	146 334
Lühiajalised kohustused kokku	7 981 680	534 689
Pikaajalised võlakohustused	69 929 867	76 198 942
Muud pikaajalised võlad	70 375 000	25 321 170
Pikaajalised eraldised	7 212 569	4 277 140
Pikaajalised kohustused kokku	147 517 436	105 797 252
Kohustused kokku	155 499 116	106 331 941
Osakapital	500 000	500 000
Kohustuslik reservkapital	50 000	50 000
Jaotamata kasum	340 919 123	354 438 460
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-45 449 359	-13 519 338
Omakapital kokku	296 019 764	341 469 123
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	451 518 880	447 801 064

Lisa 27 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoo aruanne
kroonides, 31. detsember seisuga

	2009. a	2008. a
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (-kahjum)	-18 444 935	-23 568 260
Kasumi korrigeerimised: materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum	519 791	635 688
Kasumi korrigeerimised: kasum (kahjum) põhivara müügist	-125 777	-47 505
Kasumi korrigeerimised: kinnisvarainvesteeringu ümberhindlus ja müügikasum	4 547 900	13 564 333
Kasumi korrigeerimised: pikaajaliste eraldiste ümberhindlus	2 935 429	988 932
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	627 397	7 752 309
Varude muutus	4 100 000	0
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	80 974	187 191
Makstud intressid	-5 709 231	-6 451 524
Rahavood äritegevusest kokku	-11 468 452	-6 938 837
Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	-1 083 814	-63 483
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük	401 483	121 639
Bioloogilise vara soetus	0	-80 000
Kinnisvarainvesteeringu soetus	-925 400	-83 500
Sissemaksed tütarettevõtte osakapitali	0	-80 000
Ostetud lühiajalised finantsinvesteeringud	-1 525 544	0
Antud laenud	-64 515 733	-210 061 464
Antud laenude tagasimaksed	22 032 000	204 841 400
Saadud intressid	8 559 167	10 748 040
Rahavood investeerimistegevusest kokku	-37 057 841	5 342 632
Rahavood finantstegevusest		
Saadud laenud	72 305 907	46 106 471
Laenude tagasimaksed	-28 503 806	-53 876 335
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	43 802 101	-7 769 864
RAHAVOOD KOKKU	-4 724 192	-9 366 069
Raha ja ekvivalendid perioodi alguses	19 379 595	28 746 834
Valuutakursi muutuse mõju	-3 298	-1 170
Raha ja ekvivalentide muutus	-4 724 192	-9 366 069
Raha ja ekvivalendid perioodi lõpus	14 652 105	19 379 595

Lisa 28 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne
kroonides, aasta kohta

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
Seisuga 31.12.2007	500 000	50 000	354 438 461	354 988 461
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-13 519 338	-13 519 338
Seisuga 31.12.2008	500 000	50 000	340 919 123	341 469 123
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-45 449 359	-45 449 359
Seisuga 31.12.2009	500 000	50 000	295 469 764	296 019 764

Emaettevõtte korrigeeritud konsolideerimata omakapital on seisuga 31.detsember järgmine:

	2009. a	2008. a
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	296 019 764	341 469 123
Tütar- ja sidusettevõtete bilansiline väärtus emaettevõtte konsolideerimata bilansis (miinus)	-9 791 103	-30 948 243
Tütar- ja sidusettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil (pluss)	56 397 432	61 433 742
Kokku	342 626 093	371 954 622

VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Kaamos Kinnisvara osanikele

Oleme auditeerinud OÜ Kaamos Kinnisvara konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2009 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne on lisatud meie poolt identifitseerituna käesolevale vandeaudiitori aruandele.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamislike hinnangute tegemine.

Vandeaudiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Välja arvatud osas, mida on kirjeldatud lõigus „Märkusega arvamuse avaldamise alus“, viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunde, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate 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.

Märkusega arvamuse avaldamise alus

Kontsern kajastab kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse meetodil. Seisuga 31. detsember 2009 on bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringuna kinnistu Tallinnas väärtusega 200 miljonit krooni. Nimetatud kinnisvarainvesteeringu osas on meil olemas sõltumatu hindaja poolt koostatud lühihinnang, millest ei tule välja hindamise meetodika ja aluseks võetud eeldused. Turul valitseva määramatuse ja sobilike võrdlustehingute puudumise tõttu ei olnud meil praktiliste auditi protseduuride käigus võimalik saada täiendavaid tõendusmaterjale nimetatud kinnisvarainvesteeringu võimaliku õiglase väärtuse ning seetõttu võimaliku allahindluse vajalikkuse kohta 31. detsember 2009 seisuga.

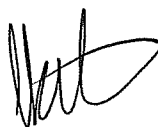
Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud nende võimalike paranduste mõju, millised oleksid võinud osutuda vajalikuks, kui me oleksime saanud piisava tõendusmaterjali lõigus „Märkusega arvamuse avaldamise alus” kirjeldatud asjaolude kohta, kajastab lisatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt OÜ Kaamos Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31. detsember 2009 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinn, 19. mai 2010

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ivar Kiigemägi'.

Ivar Kiigemägi
Ernst & Young Baltic AS

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Urmo Kallakas'.

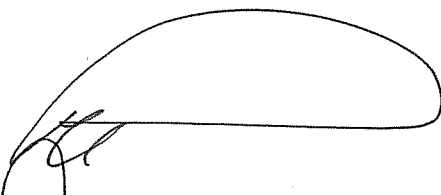
Urmo Kallakas
Vandeaudiitor

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Juhatus teeb OÜ Kaamos Kinnisvara üldkoosolekule ettepaneku kasumit mitte jaotada.

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2009

342 108 060 krooni



Priit Uustulnd
Juhatuses liige

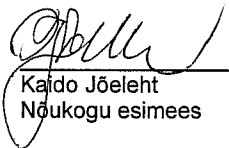


Ivar Vahter
Juhatuses liige

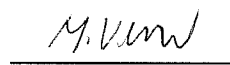
19.05.2010.a.

JUHATUSE JA NÕUKOGU LIIKMETE ALLKIRJAD 2009 MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Käesolevaga kinnitame Kaamos Kinnisvara OÜ 2009. a majandusaasta aruandes esitatud andmete õigsust:



Kaido Jõelet
Nõukogu esimees



Mari Jõelet
Nõukogu liige



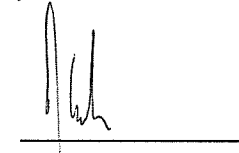
Juulika Vahter
Nõukogu liige



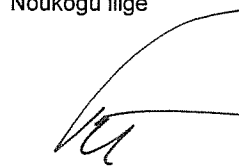
Teele Jõelet
Nõukogu liige



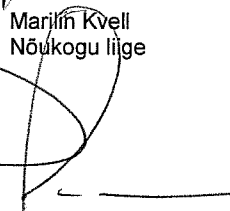
Mariiin Kvell
Nõukogu liige



Jaak Vende
Nõukogu liige



Priit Uustulnd
Juhatuse liige



Ivar Vahter
Juhatuse liige

20. mai 2010.a.

Aruande elektroonilised kinnitused

Kaamos Kinnisvara OÜ (registrikood: 10886401) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Imre Hohensee	Sisestaja	30.06.2010

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	1608333	63.83%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	524400	20.81%	Ei
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	225000	8.93%	Ei
Muu teenindus	96099	162000	6.43%	Ei

Sidevahendid

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