

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2013

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2013

**ärinimi:** OÜ Selobalt

**registrikood:** 10964517

**tänava/talu nimi,** Pärnu mnt 153  
**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihtnumber:** 11624

**telefon:** +372 6630300

**faks:** +372 6630301

**e-posti aadress:** info@kaamos.ee

**veebilehe aadress:** www.kaamos.ee

## Sisukord

|                                           |    |
|-------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                            | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne              | 4  |
| Bilanss                                   | 4  |
| Kasumiaruanne                             | 5  |
| Rahavoogude aruanne                       | 6  |
| Omakapitali muutuste aruanne              | 7  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad        | 8  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                 | 8  |
| Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud | 10 |
| Lisa 3 Varud                              | 10 |
| Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad   | 11 |
| Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud           | 11 |
| Lisa 6 Laenukohustused                    | 12 |
| Lisa 7 Võlad ja ettemaksed                | 12 |
| Lisa 8 Osakapital                         | 12 |
| Lisa 9 Muud äritulud                      | 13 |
| Lisa 10 Muud ärikulud                     | 13 |
| Lisa 11 Muud finantstulud ja -kulud       | 13 |
| Lisa 12 Seotud osapooled                  | 13 |

## Tegevusaruanne

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

Tulenevalt üldisest olukorrast Eesti majanduses ei toimunud ettevõtte majandustegevuses 2013 aastal suuri muutusi. Olemasolevate arendusprojektide osas toimusid arendustegevuseks ettevalmistavad tegevused.

2014 aastal on plaanis alustada korterelamute ehitustegevusega olemasolevatel maaüksustel Kadaka teel ja Jaama 8, Tallinnas.

2013 aasta lõpu seisuga ei vastanud ettevõtte netovara seaduses sätestatud nõuetele. Nimetatud puudus on plaanis kõrvaldada 2015 aasta lõpuks pärast valmisehitatud korterite realiseerimisele.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2013        | 31.12.2012        | Lisa nr |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------|
| Varad                                        |                   |                   |         |
| Käibevara                                    |                   |                   |         |
| Raha                                         | 72 611            | 375               |         |
| Finantsinvesteeringud                        | 222               | 207               | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 7 833             | 3 485             | 4       |
| Varud                                        | 2 098 498         | 0                 | 3       |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>2 179 164</b>  | <b>4 067</b>      |         |
| Põhivara                                     |                   |                   |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 0                 | 2 053 000         | 5       |
| <b>Kokku põhivara</b>                        | <b>0</b>          | <b>2 053 000</b>  |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>2 179 164</b>  | <b>2 057 067</b>  |         |
| Kohustused ja omakapital                     |                   |                   |         |
| Kohustused                                   |                   |                   |         |
| Lühiajalised kohustused                      |                   |                   |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 69 053            | 20 867            | 7       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>         | <b>69 053</b>     | <b>20 867</b>     |         |
| Pikaajalised kohustused                      |                   |                   |         |
| Laenukohustused                              | 4 841 500         | 4 318 000         | 6       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustused</b>         | <b>4 841 500</b>  | <b>4 318 000</b>  |         |
| <b>Kokku kohustused</b>                      | <b>4 910 553</b>  | <b>4 338 867</b>  |         |
| Omakapital                                   |                   |                   |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 560             | 2 560             | 8       |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -2 284 360        | -1 899 800        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -449 589          | -384 560          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>-2 731 389</b> | <b>-2 281 800</b> |         |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>        | <b>2 179 164</b>  | <b>2 057 067</b>  |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2013            | 2012            | Lisa nr |
|---------------------------------------------|-----------------|-----------------|---------|
| Muud äritulud                               | 0               | 22 611          | 9       |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -642            | -635            |         |
| Muud ärikulud                               | -8 018          | -8 018          | 10      |
| <b>Kokku ärikasum (-kahjum)</b>             | <b>-8 660</b>   | <b>13 958</b>   |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | -440 929        | -398 518        | 11      |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-449 589</b> | <b>-384 560</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-449 589</b> | <b>-384 560</b> |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                       | 2013           | 2012           | Lisa nr |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Rahavood äritegevusest                                |                |                |         |
| Ärikasum (kahjum)                                     | -8 660         | 13 958         |         |
| Korrigeerimised                                       |                |                |         |
| Muud korrigeerimised                                  | 0              | -22 611        | 9       |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                          | <b>0</b>       | <b>-22 611</b> |         |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | -4 347         | -2 317         |         |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus | -20 867        | 20 867         |         |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   | <b>-33 874</b> | <b>9 897</b>   |         |
| Rahavood investeerimistegevusest                      |                |                |         |
| Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel          | -45 498        | -17 389        | 5       |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>         | <b>-45 498</b> | <b>-17 389</b> |         |
| Rahavood finantseerimistegevusest                     |                |                |         |
| Saadud laenud                                         | 523 500        | 406 000        | 12      |
| Makstud intressid                                     | -371 892       | -398 524       |         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        | <b>151 608</b> | <b>7 476</b>   |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                 | <b>72 236</b>  | <b>-16</b>     |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses            | 375            | 391            | 2       |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              | <b>72 236</b>  | <b>-16</b>     |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus              | 72 611         | 375            | 2       |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                             |                             |                             | Kokku      |
|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------|
|                             | Osakapital<br>nimiväärtuses | Jaotamata<br>kasum (kahjum) |            |
| <b>31.12.2011</b>           | 2 560                       | -1 899 800                  | -1 897 240 |
| Aruandeaasta kasum (kahjum) | 0                           | -384 560                    | -384 560   |
| <b>31.12.2012</b>           | 2 560                       | -2 284 360                  | -2 281 800 |
| Aruandeaasta kasum (kahjum) |                             | -449 589                    | -449 589   |
| <b>31.12.2013</b>           | 2 560                       | -2 733 949                  | -2 731 389 |

Täiendav informatsioon omakapitali komponentide kohta on avalikustatud lisas 8

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

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

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

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

### Finantsvarad

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

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

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

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

### Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

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

### Finantsinvesteeringud

Kõik tavapärasel turutingimustel toimuvad finantsvarade ostud ja müügid võetakse arvele siis, kui ettevõttest saab instrumendi lepinguline osapool.

Õiglases väärtuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse igal bilansipäeval ümber hetke õiglasele väärtusele, millest ei ole maha arvatud võimalikke vara realiseerimisega kaasnevat tehingukulutusi. Börsil noteeritud väärtpaberite puhul baseerub õiglane väärtus bilansipäeva sulgemishindadel ja Euroopa Keskpanka ametlikel valuutakurssidel. Börsil noteerimata väärtpaberite puhul kasutatakse õiglast väärtust, mille leidmisel võetakse aluseks kogu ettevõttele kättesaadav info investeeringu väärtuse kohta. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes kirjel "Finantstulud ja -kulud".

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemisesmärgil hoitavad väärtpaberid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondiosakud jne.) ning kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast.

### 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 maksetähtaegade 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

Varude kuluks kandmisel kasutatakse individuaalse hindamise meetodit. Varud kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

## Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastasel juhatuse liikme poolt määratud turuhinnal kasutades võrdleva turuhinna meetodit. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

## Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

## Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel või juhul, kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

## Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 21/79 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevad 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.

## Seotud osapooled

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud));
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tüarettevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

#### 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 aasta majandustulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

## Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

|                                           | Aktsiad ja osad | Kokku      |
|-------------------------------------------|-----------------|------------|
|                                           |                 |            |
| <b>31.12.2011</b>                         | 201             | 201        |
| Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest | 6               | 6          |
| <b>31.12.2012</b>                         | <b>207</b>      | <b>207</b> |
| Kajastatud õiglases väärtuses             | 207             | 207        |
| Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest | 15              | 15         |
| <b>31.12.2013</b>                         | <b>222</b>      | <b>222</b> |
| Kajastatud õiglases väärtuses             | 222             | 222        |

## Lisa 3 Varud (eurodes)

|                                | 31.12.2013       | 31.12.2012 |
|--------------------------------|------------------|------------|
| Lõpetamata toodang             | 2 098 498        | 0          |
| Kinnisvara arendus Kadaka teel | 1 897 859        | 0          |
| Kinnisvara arendus Jaama 8     | 200 639          | 0          |
| <b>Kokku varud</b>             | <b>2 098 498</b> | <b>0</b>   |

Kuni 2013 aastani kajastati Kadaka tee ja Jaama 8 arendusobjekte kinnisvarainvesteeringutena. 31.12.2013 kvalifitseeriti kinnisvarainvesteeringud summas 2 098 498 varudeks seoses korterelamute planeeritava ehitustegevuse alustamisega 2014 aastal. Kortere lamute planeeritav valmimisaeg on 2015 aasta suvel.  
Täiendav informatsioon lisas 5.

## Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2013   | 31.12.2012   |
|-----------------------------------------------|--------------|--------------|
|                                               | Ettemaks     | Ettemaks     |
| Käibemaks                                     | 7 833        | 3 485        |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>7 833</b> | <b>3 485</b> |

## Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod                   |            |
|-------------------------------------------|------------|
|                                           |            |
| <b>31.12.2011</b>                         | 2 013 000  |
| Ostud ja parendused                       | 17 389     |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 22 611     |
| <b>31.12.2012</b>                         | 2 053 000  |
| Ostud ja parendused                       | 45 498     |
| Ümberklassifitseerimised                  | -2 098 498 |
| <b>31.12.2013</b>                         | 0          |

|                                                 | 2013   | 2012   |
|-------------------------------------------------|--------|--------|
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | -8 018 | -8 018 |

Soeses planeeritava kortermajade ehitustegevuse alustamisega 2014 aastal Kadaka teel ning Jaama 8 objektil, kvalifitseeriti 31.12.2013 kinnisvarainvesteeringud ümber varudeks.

Täiendav informatsioon on välja toodud lisas 3.

## Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

|                                  | 31.12.2013 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |              |             |             |
| Laen emaettevõttelt              | 4 841 500  | 0                                 | 4 841 500           | 0           | 10%          | EUR         | 31.12.2016  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 4 841 500  | 0                                 | 4 841 500           | 0           |              |             |             |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | 4 841 500  | 0                                 | 4 841 500           | 0           |              |             |             |

  

|                                  | 31.12.2012 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |              |             |             |
| Laen emaettevõttelt              | 4 318 000  | 0                                 | 4 318 000           | 0           | 10%          | EUR         | 31.12.2016  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 4 318 000  | 0                                 | 4 318 000           | 0           |              |             |             |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | 4 318 000  | 0                                 | 4 318 000           | 0           |              |             |             |

## Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2013 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Võlad tarnijatele                | 0          | 0                                 | 0                   | 0           |
| Muud võlad                       | 69 053     | 69 053                            | 0                   | 0           |
| Intressivõlad                    | 69 053     | 69 053                            | 0                   | 0           |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | 69 053     | 69 053                            | 0                   | 0           |

  

|                                  | 31.12.2012 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Võlad tarnijatele                | 20 867     | 20 867                            | 0                   | 0           |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | 20 867     | 20 867                            | 0                   | 0           |

## Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

|                                                                      | 31.12.2013 | 31.12.2012 |
|----------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Osakapital                                                           | 2 560      | 2 560      |
| Osade arv (tk)                                                       | 1          | 1          |
| Ettevõtte osakapital koosneb ühest osast nimiväärtusega 2 560 eurot. |            |            |

2013 aasta lõpu seisuga ei vastanud ettevõtte netovara seaduses sätestatud nõuetele. Nimetatud puudus on plaanis kõrvaldada 2015 aasta lõpuks, kui tekib arenduses olevate korterite müügist tulu.

## Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

|                                                            | 2013     | 2012          | Lisa nr |
|------------------------------------------------------------|----------|---------------|---------|
| Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest | 0        | 22 611        | 5       |
| <b>Kokku muud äritulud</b>                                 | <b>0</b> | <b>22 611</b> |         |

## Lisa 10 Muud ärikulud

(eurodes)

|                            | 2013          | 2012          |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Maamaks                    | -8 018        | -8 018        |
| <b>Kokku muud ärikulud</b> | <b>-8 018</b> | <b>-8 018</b> |

## Lisa 11 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

|                                                         | 2013            | 2012            |
|---------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt | 15              | 6               |
| Dividenditulu lühiajaliselt väärtpaperilt               | 2               | 0               |
| Intressikulu                                            | -440 946        | -398 524        |
| <b>Kokku muud finantstulud ja -kulud</b>                | <b>-440 929</b> | <b>-398 518</b> |

## Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

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

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                          | 31.12.2013 | 31.12.2012 |
|----------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                          | Kohustused | Kohustused |
| Emaettevõtja                                             | 4 910 553  | 4 318 000  |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 0          | 20 867     |

| 2013                                                     | Ostud  | Saadud laenud |
|----------------------------------------------------------|--------|---------------|
| Emaettevõtja                                             | 0      | 523 500       |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 0      | 0             |
|                                                          |        |               |
| 2012                                                     | Ostud  | Saadud laenud |
| Emaettevõtja                                             | 0      | 406 000       |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 17 389 | 0             |

Intresse arvestati emaettevõtjale aruandeaastal 440 946 eurot, millest tasuti ära 371 893 (2012:398 523).

Täiendav informatsioon seotud osapoolte vahelistest laenukohustustest on avalikustatud lisa 6.

Juhatuse liikmetele tasusid ei ole makstud.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.06.2014

**OÜ Selobalt (registrikood: 10964517) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| PRIIT UUSTULND     | Juhatuse liige     | 25.06.2014           |
| IVAR VAHTER        | Juhatuse liige     | 25.06.2014           |

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ÜLEVAATUSE ARUANNE

OÜ Selobalt osanikele

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

## Juhatus vastutus raamatupidamise aastaaruande eest

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

## Vandeaudiitori kohustus

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

## Kokkuvõte

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

## Asjaolu rõhutamine

Tegemata märkust meie arvamuses juhime tähelepanu, et ettevõtte netovara seisuga 31. detsember 2013 on negatiivne summas 2 731 389 eurot, mis ei vasta Äriseadustiku nõuetele. Ettevõtte tegevuskava netovara Äriseadustiku nõuetega vastavusse viimiseks on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisa 8.

/allkirjastatud digitaalselt/

Ivar Kiigemägi

Vandeaudiitori number 527

Ernst & Young Baltic AS

Audiitorettevõtja tegevusloa number 58

Rävala pst 4, 10143 Tallinn

Riina Alt

Vandeaudiitori number 618

30.06.2014

## Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Selobalt (registrikood: 10964517) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

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

## Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2013        |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | -2 284 360        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -449 589          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-2 733 949</b> |
| Katmine                                                                |                   |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | -2 733 949        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>-2 733 949</b> |

## Osanikud

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

## Sidevahendid

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