

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: Aktsiaselts Kaamos Kinnisvara

registrikood: 10886401

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	5
Konsolideeritud bilanss	5
Konsolideeritud kasumiaruanne	7
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	8
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	10
Lisa 2 Raha	15
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	16
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	17
Lisa 5 Nõuded ostjate vastu	18
Lisa 6 Varud	18
Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	18
Lisa 8 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	19
Lisa 9 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	19
Lisa 10 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	20
Lisa 11 Muud nõuded	21
Lisa 12 Kinnisvarainvesteeringud	22
Lisa 13 Materiaalne põhivara	23
Lisa 14 Bioloogilised varad	23
Lisa 15 Immateriaalne põhivara	24
Lisa 16 Kasutusrent	24
Lisa 17 Laenukohustused	26
Lisa 18 Võlad ja ettemaksed	28
Lisa 19 Tingimuslikud kohustused ja varad	28
Lisa 20 Tuletisinstrumendid	29
Lisa 21 Aktsiakapital	29
Lisa 22 Müügitulu	30
Lisa 23 Muud äritulud	30
Lisa 24 Mitmesugused tegevuskulud	31
Lisa 25 Tööjõukulud	31
Lisa 26 Muud ärikulud	31
Lisa 27 Intressikulud	32
Lisa 28 Muud finantstulud ja -kulud	32
Lisa 29 Tulumaks	32
Lisa 30 Seotud osapooled	32
Lisa 31 Konsolideerimata bilanss	34
Lisa 32 Konsolideerimata kasumiaruanne	35
Lisa 33 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	36
Lisa 34 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	37
Aruande allkirjad	38
Vandeaudiitori aruanne	39

Tegevusaruanne

Kaamos Kinnisvara AS gruppi kuuluvate ettevõtete põhitegevuseks on investeringud rahavoogu loovatesse kinnisvara objektidesse ning terviklike elukeskkondade ja ärikinnisvara väljaarendamine. 2014. aasta oli Kaamos Kinnisvara AS jaoks kasumlik majandusaasta. Ettevõtte õnnestus pea täieulatuslikult ellu viia 2014. aastaks püstitatud eesmärgid ja jätkata investeerimistegevusega.

Olulisemad 2014. aasta tulemused:

1. Tammsaare Ärikeskuse, Tatri 51 Statistikaameti hoone, Pärnu mnt 153 ärihoonete ja Tridensi laokompleksi jätkuv plaanipärane haldamine.
2. Avala projekti kontseptsiooni jätkuv edasi arendamine.
3. Osaluse omandamine Rohu Kvartal OÜ-s Rohu 8A projekti teostamiseks.
4. Osaluse omandamine Skinest Air OÜ-s eesmärgiga juhtida suuremahulise elamuarendusprojekti arendust Thbilisis, Gruusias.
5. Kaamos Kinnisvara AS tütarettevõtet Selobalt OÜ alustas Kadaka tee 193 ja 193A/Rehe põik 1 ja Jaama 8 korterelamute ehitust ja müüki.
6. Kaamos Kinnisvara AS tütarettevõtte Tindi Majad OÜ alustas Tindi 4 ja 6 korterelamute ehitust ja müüki.

Suuremahuliselt keskendus Kaamos Kinnisvara 2014 aastal olemasolevate rahavoobjektide haldamisele ja uute korterelamuarenduste algatamisele ja müümisele. Samuti tegeleti välisurgude kaardistamisega ja teostati esimene välisinvesteering.

Tulenevalt süvenevast ebakindlusest kinnisvaraturul ei algatatud 2014. aastal korterelamute ehitust Marupes, Lätis.

Rahavoogu tootvates kinnisvaraobjektides opereerisid kasumlikult kõik tütarettevõtetele kuuluvad hooned. Märkimist väärib asjaolu, et Tammsaare Ärikeskus opereeris juba kolmandat aastat nullilähedase vakantsusastmega ning suudeti uusi üürilepinguid sõlmida kõrgematel üüritasemetel. Statistikaameti hoone sai aasta parima rohelise kontori auhinna.

Kaamos Kinnisvara gruppi kuuluvale Kaamos Ehitus OÜ-le oli 2014 aasta edukas nii käibe kasvu kui kasumlikkuse poolest.

2014.aasta lõpu seisuga kuulus Kaamos Kinnisvara AS kontserni 13 tütarettevõtet (2012: 12) ja 1 sidusettevõtte (2012: 2).

	31.12.2014		31.12.2013	
Suhtarvud	Grupp	Emaettevõtte	Grupp	Emaettevõtte
1. Omakapitali tootlikkus (ROE)	7%	1%	7%	7%
2. Puhasrentaablus	21%	201%	29%	133%
3. Varade tootlikkus (ROA)	3%	1%	3%	1%
4. Omakapitali osakaal	47%	59%	47%	62%
5. Võlakordaja	40%	9%	44%	9%
6. Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,57	0,61	0,3	1,8

Ülaltoodud suhtarvud on arvutatud järgmiste valemite alusel:

1. Omakapitali tootlikkus (ROE) – puhaskasum / keskmine omakapital (%)
2. Puhasrentaablus – 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

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	516 334	452 275	2
Finantsinvesteeringud	12 423	248 154	3
Nõuded ja ettemaksed	973 733	1 547 415	4
Varud	5 647 307	2 585 477	6
Kokku käibevara	7 149 797	4 833 321	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	200 960	255 500	8
Nõuded ja ettemaksed	152 000	267 151	4
Kinnisvarainvesteeringud	71 366 589	69 527 342	12
Materiaalne põhivara	313 519	387 586	13
Bioloogilised varad	13 996	13 996	14
Immateriaalne põhivara	2 826	3 657	15
Kokku põhivara	72 049 890	70 455 232	
Kokku varad	79 199 687	75 288 553	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	2 087 643	11 854 185	17
Võlad ja ettemaksed	2 469 427	2 218 808	18
Kokku lühiajalised kohustused	4 557 070	14 072 993	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	37 015 509	25 852 761	17
Võlad ja ettemaksed	109 917	62 295	18
Kokku pikaajalised kohustused	37 125 426	25 915 056	
Kokku kohustused	41 682 496	39 988 049	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aksiakapital nimiväärtuses	35 318	35 318	21
Ülekurs	28 594	28 594	
Kohustuslik reservkapital	3 196	3 196	
Muud reservid	17 702	174 369	
Realiseerimata kursivahed	3 022	-1 671	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	34 844 916	32 624 606	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 492 068	2 220 310	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	37 424 816	35 084 722	

Vähemusosalus	92 375	215 782	
Kokku omakapital	37 517 191	35 300 504	
Kokku kohustused ja omakapital	79 199 687	75 288 553	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	11 370 377	7 690 056	22
Muud äritulud	59 907	257 742	23
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-6 238 106	-3 544 727	
Mitmesugused tegevuskulud	-413 528	-333 218	24
Tööjõukulud	-733 814	-763 303	25
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-124 873	-115 741	13;15
Muud ärikulud	-81 561	-170 518	26
Kokku ärikasum (-kahjum)	3 838 402	3 020 291	
Intressikulud	-845 387	-855 124	27
Muud finantstulud ja -kulud	-584 033	-16 756	28
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 408 982	2 148 411	
Tulumaks	-41 646	-16 388	29
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 367 336	2 132 023	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	2 492 068	2 220 310	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	-124 732	-88 287	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	3 838 402	3 020 291	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	124 872	115 741	13;15
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-4 406	-10 200	13
Muud korrigeerimised	0	-152 519	
Kokku korrigeerimised	120 466	-46 978	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-544 708	31 796	
Varude muutus	-3 806 433	-86 110	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1 829 424	-548 400	
Makstud ettevõtte tulumaks	-41 646	-16 388	29
Kokku rahavood äritegevusest	1 395 505	2 354 211	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-53 344	-122 102	13;15
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	7 776	18 167	13
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 643 834	-6 075 042	12
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-200 000	0	
Laekunud sidusettevõtjate müügist	213 217	0	
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	0	476	
Antud laenud	-127 000	-63 000	
Antud laenude tagasimaksed	267 151	0	
Laekunud intressid	126 319	319	
Laekunud dividendid	496	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 409 219	-6 241 182	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	7 754 018	11 769 985	
Saadud laenude tagasimaksed	-6 386 455	-6 386 184	
Makstud intressid	-1 137 051	-1 446 939	
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	1 250	375	
Makstud dividendid	-156 667	-61 653	29
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	33	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	75 128	3 875 584	
Kokku rahavood	61 414	-11 387	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	452 275	463 662	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	61 414	-11 387	
Valuutakursside muutuste mõju	2 645	0	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	516 334	452 275	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

								Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital						Vähemusosalus	
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Realiseerimata kursivahed	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2012	35 318	28 594	3 196	96 332	-3 629	32 765 782	303 770	33 229 363
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	0	2 220 310	-88 287	2 132 023
Makstud dividendid	0	0	0	-61 653	0	0	0	-61 653
Muutused reservides	0	0	0	139 690	1 958	-141 176	299	771
31.12.2013	35 318	28 594	3 196	174 369	-1 671	34 844 916	215 782	35 300 504
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	0	2 492 068	-124 732	2 367 336
Makstud dividendid	0	0	0	-156 667	0	0	0	-156 667
Muutused reservides	0	0	0	0	4 693	0	1 325	6 018
31.12.2014	35 318	28 594	3 196	17 702	3 022	37 336 984	92 375	37 517 191

Vastavalt põhikirjale on aktsiaseltsil eriliigiliste D-aktsiate omanikele dividendi maksmise tagamiseks vabatahtlik põhikirjaline reserv – D-aktsiate kasumireserv. D-aktsiate kasumireservist võib teha D-aktsiate omanikele väljamakseid vastavalt põhikirjas sätestatule. Nimetatud reservi suurus seisuga 31.12.2014 oli 17 702 eurot.

Täiendav informatsioon omakapitali komponentide kohta on avalikustatud lisas 21.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Kaamos Kinnisvara (edaspidi ka "emaettevõtte") ning tema tütarettevõtete ja sidusettevõtte (edaspidi koos "kontsern") konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse meetodit, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

2014. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad Kaamos Kinnisvara OÜ (emaettevõtte) ning tema tütarettevõtete Vindor Holding OÜ, Herasten OÜ, Selobalt OÜ, Nuudi Kinnisvara OÜ, Kaamos Ehitus OÜ, Tammsaare Ärikeskus OÜ, Risingsun OÜ, Avala OÜ, Markeland OÜ, Tindi Majad OÜ, Luminal Kinnisvara OÜ, Rohu Kvartal OÜ, MEPS-Kaamos Team OÜ ja Pelihanza SIA finantsnäitajad (kontserni struktuur on esitatud lisades).

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab AS Kaamos Kinnisvara ning selle tütarettevõtete finantsnäitajaid konsolideerituna rida-realt. Tütarettevõtteid 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.

Tütarettevõtteid kasutavad oma aruannete koostamisel samu arvestuspõhimõtteid, mis emaettevõttegi. Kõik kontsernisisesed tehingud, nõuded ja kohustused ning realiseerimata kasumid ja kahjumid kontserni ettevõtete vahel toimunud tehingutelt on raamatupidamise aastaaruandes täies ulatuses elimineeritud. Realiseerimata kahjumid 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.

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.

Sidusettevõtteid 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 kahjumid kajastatakse selliste pikaajaliste nõuete, mis sisuliselt moodustavad osa investeeringust investimisobjekti, 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.

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

Investeering tütar- ja sidusettevõtetesse emaettevõtte konsolideerimata bilansis

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis (esitatud lisades) 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.

Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse tütar- ja sidusettevõtte poolt makstavad dividendid emaettevõtte aruandes tuluna hetkel, kui emaettevõttel tekib õigus neile dividendidele, olenemata sellest, kas jaotatav kasum teeniti enne või pärast selle tütar- või sidusettevõtte soetamist emaettevõtte poolt.

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 õiglases 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 algset arvelevõtmist kajastatakse kõiki finantsvarasid õiglases väärtuses, v.a.:

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

Õiglases väärtuses kajastatavad finantsvarad

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 õiglane väärtus bilansipäeva sulgemishindadel ja Euroopa Keskpanka ametlikel valuutakurssidel. Börsil noteerimata väärtpaberite puhul kasutatakse õiglast väärtust, mille leidmisel võetakse aluseks kogu kontsernile kättesaadav info investeeringu 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 vastavalt 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.

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

Raha

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 osakud.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale euro (s.o. emaettevõtte arvestusvaluuta). 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.

Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõõdetakse õiglases väärtuses (õiglase väärtuse meetodil kajastatavad lühiajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglane väärtus on usaldusväärselt hinnatav), hinnatakse ümber arvestusvaluutasse, võttes aluseks Euroopa Keskpanka valuutakursid, mis kehtivad õiglase väärtuse määramise

päeval. Mitterahalisi välisvaluutas fikseeritud varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (nt ettemaksed, varud), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid kajastatakse jätkuvalt tehingupäeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursi alusel.

Nõuded ja ettemaksed

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

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegade mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes real „Mitmesugused tegevuskulud“. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Varud

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

Kinnisvara ja korterite soetusmaksumuse kindlaksmääramisel lähtutakse konkreetselt iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest. Varude kuluks kandmisel kasutatakse individuaalse hindamise meetodit.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus. Neto realiseerimismaksumus leitakse, arvates tavapärase äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks. Varude allahindlusi nende neto realiseerimismaksumusele kajastatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruandes real „Kaubad, toore, materjal ja teenused.“

Bioloogilised varad

Bioloogiline vara on taimne või loomne elusorganism, mida hoitakse majandusliku kasu saamise eesmärgil ning mille õiglane väärtus või soetusmaksumus on usaldusväärselt hinnatav. Bioloogilised varad kajastatakse nii esmasel arvelevõtmisel kui ka järgnevatel bilansipäevadel õiglases väärtuses, millest on maha arvatud hinnangulised müügiikulutused. Õiglane 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 õiglane väärtus vara käsutamisest tekkivate rahavoogude diskonteerimise teel.

Kasumid ja kahjumid õiglase väärtuse muutusest kajastatakse aruandeperioodil kasumiaruandes ärikasumi koosseisus.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida kontsern 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 kas juhatuse liikme või sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal kasutades kas võrdleva turuhinna või diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjel „Muud ärikulud“/„Muud äritulud“. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatel kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni. Kinnisvaraobjekti, mida ehitatakse või arendatakse selleks, et seda tulevikus kasutada kinnisvarainvesteeringuna, kajastatakse juba ehitus või arendustegevuse ajal kinnisvarainvesteeringuna.

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 toimumisest kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 640 eurost ja kasuliku elueaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik eluiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 640 euro, 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.

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 õiglane väärtus, mida on vähendatud müügikulutustega, 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".

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

- a) varaobjekt on kontserni poolt kontrollitav;
- b) on tõenäoline, et kontsern saab objekti kasutamisest tulevikus tulu;
- c) 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 akumuliseeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Immateriaalsete varade puhul hinnatakse, kas tegemist on piiratud või määratud kasuliku elueaga varaga. Piiratud kasuliku elueaga immateriaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset amortisatsiooni meetodit.

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.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 640

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised	10-20
Masinaid ja seadmed	5
Muu materiaalne põhivara	3

Arvutitarkvara	5
----------------	---

Rendid

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

Kontsern kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule kontserni bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustused

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

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; või kontsernil pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

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

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.

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 perioodil.

Pikaajaliste teenuslepingute tulude ja kulude kajastamisel kasutatakse valmidusastme meetodit. Osutatava teenuse valmidusaste leitakse teenuse osutamisega seotud tegelike kulude ja eelarveliste kogukulude suhtena bilansipäeval. Juhul, kui teenuse osutaja on bilansipäevaks väljastanud tellijale arveid suuremas või väiksemas summas, kui valmidusastme meetodil arvestatud tulu, siis kajastatakse seda vahet bilansis vastavalt kas saadud ettemaksena või nõudena.

Kui on selgunud, et teenuse osutamisega kaasnevad kogukulud ületavad teenuse osutamisest saadava tulu, siis kajastatakse oodatav kahjum koheselt ja täies ulatuses kasumiaruandes.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80. 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 ettevõtete erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

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.

Välismaiste tütaretevõtete 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.

Seotud osapooled

Kaamos Kinnisvara AS konsolideeritud aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

Tuletisinstrumentid

Ettevõtte kasutab tuletisinstrumentidest intressimäära vahetustehinguid (interest rate swap) katmaks intressimääraga seotud riske. Selliseid tuletisinstrumente kajastatakse algselt tema õiglase 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 ettevõtte aruandeperioodil ja ka võrdlusperioodil ei ole olnud.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Üleöödeposiidid	321 000	160 044
Arvelduskontod	180 497	277 147
Sularaha kassas	3 077	3 324
Tähtajaline hoius	11 760	11 760
Kokku raha	516 334	452 275

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

			Kokku
	Aktsiad ja osad	Võlakirjad	
31.12.2012	12 461	330 663	343 124
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	693	-95 663	-94 970
31.12.2013	13 154	235 000	248 154
Kajastatud õiglasest väärtuses	13 154	235 000	248 154
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	-731	-235 000	-235 731
31.12.2014	12 423	0	12 423
Kajastatud õiglasest väärtuses	12 423	0	12 423

Õiglasest väärtuses kajastatud aktsiate õiglase väärtuse aluseks 31.12.2014 ja 2013 on nende noteeritud turuhinnad.

Lunastustähtajani hoitavad võlakirjad on fikseeritud eurodes. 31.12.2013 seisuga kajastatud lühiajaliste võlakirjade tähtaeg oli 01.12.2012 ja 30.12.2011. 2014.aastal hinnati võlakirjad alla nende nimiväärtuses.

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	513 346	513 346	0	0	5
Ostjatelt laekumata arved	519 921	519 921	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-6 575	-6 575	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	345 156	345 156	0	0	7
Muud nõuded	265 088	113 088	152 000	0	11
Laenunõuded	255 000	103 000	152 000	0	
Intressinõuded	10 088	10 088	0	0	
Ettemaksed	1 977	1 977	0	0	
Muud makstud ettemaksed	1 977	1 977	0	0	
Ekslikult tasutud	166	166	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 125 733	973 733	152 000	0	

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	1 216 381	1 216 381	0	0	5
Ostjatelt laekumata arved	1 222 956	1 222 956	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-6 575	-6 575	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	45 627	45 627	0	0	7
Muud nõuded	517 737	250 586	267 151	0	11
Laenunõuded	395 151	128 000	267 151	0	
Intressinõuded	122 586	122 586	0	0	
Ettemaksed	34 321	34 321	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	23 771	23 771	0	0	
Muud makstud ettemaksed	10 550	10 550	0	0	
Ekslikult tasutud	500	500	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 814 566	1 547 415	267 151	0	

Lisa 5 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	519 921	1 222 956	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-6 575	-6 575	
Kokku nõuded ostjate vastu	513 346	1 216 381	4
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded			
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi alguses	-6 575	-9 205	
Laekunud ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	0	2 630	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks	-6 575	-6 575	

Lisa 6 Varud

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Tooraine ja materjal	0	224 289
Ehitusmaterjal	0	224 289
Lõpetamata toodang	5 644 776	2 359 594
Arendamisjärgus kinnisvara müügiks	5 644 776	2 359 594
Ettemaksed varude eest	2 531	1 594
Kokku varud	5 647 307	2 585 477

2013.aastal klassifitseeriti kinnisvarainvesteeringuid summas 2 098 498 varudesse. Detailsem info lisas 12.

Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014		31.12.2013	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	1 130	0	499
Käibemaks	305 663	78 810	32 369	134 472
Üksikisiku tulumaks	0	12 266	0	7 884
Sotsiaalmaks	0	23 397	0	14 745
Kohustuslik kogumispension	0	1 293	0	572
Töötuskindlustusmaksed	0	1 825	0	1 101
Maamaks	0	0	0	207
Ettemaksukonto jääk	39 493		13 258	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	345 156	118 721	45 627	159 480

Lisa 8 Investeeringud tütar- ja sidusettevõttesse (eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	960	960
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	200 000	254 540
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõttesse	200 960	255 500

Lisa 9 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2013	31.12.2014
10917840	Vindor Holding OÜ	Eesti	kinnisvara rentimine	100	100
10964957	Herasten OÜ	Eesti	kinnisvara rentimine	100	100
10964517	Selobalt OÜ	Eesti	kinnisvara arendus ja müük	100	100
12291238	Nuudi Kinnisvara OÜ	Eesti	kinnisvara arendus ja müük	100	100
11100288	Kaamos Ehitus OÜ	Eesti	kinnisvara arendus ja müük	100	100
11148579	Tammsaare Ärikeskus OÜ	Eesti	kinnisvara arendus ja müük	100	100
11278371	Pelihanza SIA	Eesti	kinnisvara arendus ja müük	65	65
11278371	Markeland OÜ	Eesti	kinnisvara arendus ja müük	65	65
12390360	Avala OÜ	Eesti	kinnisvara arendus ja müük	100	100
12555447	Luminal Kinnisvara OÜ	Eesti	kinnisvara arendus ja müük	100	100
12405914	Tindi Majad OÜ	Eesti	kinnisvara arendus	100	100
12525506	MEPS-Kaamos Team OÜ	Eesti	projektijuhtimine	85	85
11150665	Risingsun OÜ	Eesti	kinnisvara arendus ja müük	50	50
12694551	Rohu Kvartal OÜ	Eesti	kinnisvara arendus ja müük	0	50

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2013	Omandamine	31.12.2014
Rohu Kvartal OÜ	0	1 250	1 250
Kokku	0	1 250	1 250

Omandatud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Rohu Kvartal OÜ	50	22.07.2014	1 250

Lisa 10 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2013	31.12.2014
11330186	Miiter TH OÜ	Eesti	Teedeehituse peatöövõtt ja juhtimine	33	0
11052365	Desparo OÜ	Eesti	Kinnisvara ja seadmete rentimine	38	0
12668192	Skinest Air OÜ	Eesti	Õhutranspordivahendite rentimine ja kasutusrent	0	20

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon					
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2013	Omandamine	Müük	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2014
Desparo OÜ	254 540	0	-254 540	0	0
Miiter TH OÜ	0	0	0	0	0
Skinest Air OÜ	0	200 000	0	0	200 000
Kokku	254 540	200 000	-254 540	0	200 000

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Skinest Air OÜ	20	29.12.2014	200 000

Müüdnud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinnas	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
Desparo OÜ	38	214 189	213 217
Miiter TH	33	1	1

11.06.2014.a. müüdi osalus sidusettevõttes Miiter TH OÜ. OÜ Miiter TH investearingu väärtuse allhindlus oli tehtud 2009.aastal, seega finantsilist mõju sidusettevõtte müük kontsernile ei omanud.

21.08.2014.a. müüdi osalus sidusettevõttes Desparo OÜ. Antud tehingust saadi kasumit 213 217 eurot.

Lisa 11 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenunõuded	255 000	103 000	152 000	0				
Laen Jubek Investments OÜ-le	7 000	0	7 000	0	10%	EUR	01.09.2016	
Tagatiseta laen juhatuse liikmega seotud ettevõttele	74 000	74 000	0	0	4,0%	EUR	08.12.2015	
Tagatiseta laen eraisikule	4 000	4 000	0	0	4,0%	EUR	08.02.2015	
Laen Pajarinki OY-le	50 000	25 000	25 000	0	3,5%	EUR	30.12.2016	
Laen sidusettevõtjale	120 000	0	120 000	0	12%	USD	31.12.2019	
Intressinõuded	10 088	10 088	0	0				
Kokku muud nõuded	265 088	113 088	152 000	0				4

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenunõuded	395 151	128 000	267 151	0				
Tagatiseta laen sidusettevõtjale	267 151	0	267 151	0	6,0%	EUR	31.12.2019	
Tagatiseta laen juhatuse liikmega seotud ettevõtjale	74 000	74 000	0	0	4,0%	EUR	08.12.2014	
Tagatiseta laen eraisikule	4 000	4 000	0	0	4,0%	EUR	08.12.2014	
Laen Pajarinki OY-le	50 000	50 000	0	0	3,5%	EUR	20.10.2014	
Intressinõuded	122 586	122 586	0	0				
Kokku muud nõuded	517 737	250 586	267 151	0				4

Lisa 12 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2012	65 398 689
Ostud ja parendused	6 075 042
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	152 109
Ümberklassifitseerimised	-2 098 498
31.12.2013	69 527 342
Ostud ja parendused	1 839 247
31.12.2014	71 366 589

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	4 734 367	3 727 994
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-73 605	-44 604

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus summas 54 156 112 on leitud juhatuse liikme poolt määratud turuhinnal kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit.

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus summas 16 731 706 on leitud juhatuse liikme poolt määratud turuhinnal kasutades võrdleva turuhinna meetodit.

Lisa 13 Materiaalne põhivara

(eurodes)

					Kokku
	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2012					
Soetusmaksumus	61 331	367 015	400 404	69 279	898 029
Akumuleeritud kulum	0	-235 412	-219 846	-52 486	-507 744
Jääkmaksumus	61 331	131 603	180 558	16 793	390 285
Ostud ja parendused	0	0	109 746	9 965	119 711
Amortisatsioonikulu	0	-36 671	-57 008	-4 828	-98 507
Müügid	0	0	-23 902	0	-23 902
Muud muutused	0	0	-1	0	-1
31.12.2013					
Soetusmaksumus	61 331	367 015	486 247	79 244	993 837
Akumuleeritud kulum	0	-272 083	-276 854	-57 314	-606 251
Jääkmaksumus	61 331	94 932	209 393	21 930	387 586
Ostud ja parendused	0	0	46 277	6 310	52 587
Amortisatsioonikulu	0	-36 672	-82 563	-4 049	-123 284
Müügid	0	0	-3 099	0	-3 099
Muud muutused	0	0	-271	0	-271
31.12.2014					
Soetusmaksumus	61 331	367 015	529 154	85 554	1 043 054
Akumuleeritud kulum	0	-308 755	-359 417	-61 363	-729 535
Jääkmaksumus	61 331	58 260	169 737	24 191	313 519

Müüdud materiaalne põhivara müügihinna

	2014	2013
Masinad ja seadmed	7 776	18 167
Transpordivahendid	7 500	18 167
Arvutid ja arvutisüsteemid	276	0
Kokku	7 776	18 167

Lisa 14 Bioloogilised varad

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod

Põhivara		Kokku
	Loomsed varad	
31.12.2012	13 996	13 996
31.12.2013	13 996	13 996
31.12.2014	13 996	13 996

Lisa 15 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Arvutitarkvara	
31.12.2012		
Soetusmaksumus	14 509	14 509
Akumuleeritud kulum	-11 945	-11 945
Jääkmaksumus	2 564	2 564
Ostud ja parendused	2 391	2 391
Amortisatsioonikulu	-1 298	-1 298
31.12.2013		
Soetusmaksumus	16 900	16 900
Akumuleeritud kulum	-13 243	-13 243
Jääkmaksumus	3 657	3 657
Ostud ja parendused	757	757
Amortisatsioonikulu	-1 588	-1 588
31.12.2014		
Soetusmaksumus	17 657	17 657
Akumuleeritud kulum	-14 831	-14 831
Jääkmaksumus	2 826	2 826

Lisa 16 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2014	2013
Kasutusrenditulu	4 791 243	3 783 458

Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2014	31.12.2013
12 kuu jooksul	4 384 515	4 326 419
1-5 aasta jooksul	12 529 051	12 641 221
Üle 5 aasta	5 284 480	7 039 249
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	54 243 936	54 052 075
Kokku	54 243 936	54 052 075

Lisa 17 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen SEB pangalt I	17 674 073	1 093 780	16 580 293	0	1,056%+3kuu EURIBOR	EUR	20.08.2017
Laen SEB pangalt II	3 577 579	281 475	3 296 104	0	0,975%+1kuu EURIBOR	EUR	20.08.2017
Laen SEB pangalt III	4 922 172	207 214	4 714 958	0	0,975%+1kuu EURIBOR	EUR	20.08.2017
Laen Nordea pangalt	923 296	55 996	867 300	0	1,95%+1kuu EURIBOR	EUR	08.07.2016
Laen Danske pangalt	1 888 448	82 238	1 806 210	0	0,975%+ 6kuu EURIBOR	EUR	19.09.2019
Laen Citadele pangalt	2 787 160	366 940	2 420 220	0	4,0%+ 6kuu EURIBOR	EUR	21.04.2017
Laen emaettevõtjalt	5 551 924	0	5 551 924	0	4,0%	EUR	31.12.2017
Laen Klip Marine OÜ-lt	205 000	0	205 000	0	10,0%	EUR	31.12.2017
Laen Ivard OÜ-lt	898 500	0	898 500	0	10,0%	EUR	31.12.2017
Laen Kontek OÜ-lt	675 000	0	675 000	0	10,0%	EUR	31.12.2017
Pikaajalised laenud kokku	39 103 152	2 087 643	37 015 509	0			
Laenukohustused kokku	39 103 152	2 087 643	37 015 509	0			

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen SEB pangalt I	18 732 209	1 052 838	17 679 371	0	1,075%+6 kuu EURIBOR	EUR	20.08.2017
Laen SEB pangalt II	3 777 739	3 777 739	0	0	1,7%+1 kuu EURIBOR	EUR	26.07.2014
Laen SEB pangalt III	2 011 080	2 011 080	0	0	2,25%+1 kuu EURIBOR	EUR	20.09.2014
Laen Nordea pangalt	977 640	54 344	923 296	0	1,95% +1 kuu EURIBOR	EUR	08.07.2016
Laen Citadele Pangalt	3 138 198	351 604	2 786 594	0	4,0%+6 kuu EURIBOR	EUR	21.04.2017
Laen emattevõtjalt	3 446 500	0	3 446 500	0	4,0%	EUR	31.12.2017
Laen Klip Marine OÜ-lt	205 000	0	205 000	0	10,0%	EUR	31.12.2017
Laen Ivard OÜ-lt	812 000	0	812 000	0	10,0%	EUR	31.12.2017
Laen SEB pangalt IV	4 606 580	4 606 580	0	0	1,5%+1 kuu EURIBOR	EUR	26.07.2014
Pikaajalised laenud kokku	37 706 946	11 854 185	25 852 761	0			
Laenukohustused kokku	37 706 946	11 854 185	25 852 761	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2014	31.12.2013
Muud varad	68 389 223	67 043 631
Kokku	68 389 223	67 043 631

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

1. SEB Pank'ilt saadud laenu tagatiseks on I jrk. hüpoteek kinnistule asukohaga Tammsaare tee 47, Tallinn väärtuses 540 000 000 krooni (34 512 290 eurot);
2. SEB Pank'ilt saadud laenu tagatiseks on II jrk. hüpoteek kinnistule asukohaga Tammsaare tee 47, Tallinn väärtuses 7 682 290 eurot;
3. SEB Pank'ilt saadud laenu tagatiseks on I jrk. hüpoteek kinnistule asukohaga Tatari tn. 51, Tallinn (reg osa nr 5168301) summas 6 500 000 eurot (27 300 000 Eesti krooni ja 4 755 212 eurot);
4. Nordea Bank AB Eesti filiaalilt saadud laenu tagatiseks on I jrk. hüpoteek kinnistule asukohaga Pärnu mnt. 153, Tallinn väärtuses 20 700 000 krooni (1 322 971 eurot);
5. Danske pangalt'ilt saadud laenu tagatiseks on I jrk. hüpoteek kinnistule asukohaga Nuudi tee 18, Uusküla küla, Jõelähtme vald, Harjumaa (reg osa nr 14005802) summas 4 000 000 eurot.
6. Citadele banka'lt saadud laenu tagatiseks on I jrk. hüpoteek kinnistule asukohaga Filtri tee 18, Tallinn väärtuses 104 001 000 krooni (6 646 875 eurot).

Lisa 18 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	887 298	777 381	109 917	0	
Võlad töövõtjatele	44 120	44 120	0	0	
Maksuvõlad	118 721	118 721	0	0	7
Muud võlad	275 974	275 974	0	0	
Intressivõlad	275 485	275 485	0	0	
Muud viitvõlad	489	489	0	0	
Saadud ettemaksed	736 889	736 889	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	44 842	44 842	0	0	
Muud saadud ettemaksed	692 047	692 047	0	0	
Tuletisinstrument	516 342	516 342	0	0	20
Kokku võlad ja ettemaksed	2 579 344	2 469 427	109 917	0	

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	806 492	744 197	62 295	0	
Võlad töövõtjatele	51 763	51 763	0	0	
Maksuvõlad	159 480	159 480	0	0	7
Muud võlad	444 932	444 932	0	0	
Intressivõlad	444 932	444 932	0	0	
Saadud ettemaksed	728 558	728 558	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	728 558	728 558	0	0	
Tuletisinstrument	89 878	89 878	0	0	20
Kokku võlad ja ettemaksed	2 281 103	2 218 808	62 295	0	

Lisa 19 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	29 869 644	27 527 484
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	7 467 340	7 317 432
Kokku tingimuslikud kohustused	37 336 984	34 844 916

Lisa 20 Tuletisinstrumendid (eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
	Kohustused	Kohustused
IRS alussummas 15 000 000 eurot, lõpptähtajaga 20.02.14	0	56 071
IRS alussummas 12 000 000 eurot, lõpptähtajaga 20.05.19	410 250	0
IRS alussummas 8 200 000 eurot, lõpptähtajaga 20.02.14	0	30 606
IRS alussummas 500 000 eurot, lõpptähtajaga 08.07.16	4 951	3 201
IRS alussummas 6 000 000 eurot, lõpptähtajaga 22.05.17	69 542	0
IRS alussummas 4 000 000 eurot, lõpptähtajaga 19.12.19	31 599	0
Tuletisinstrumendid kokku	516 342	89 878

Kontsernil on sõlmitud bilansipäeva seisuga neli tuletisinstrumendi lepingut kogusummas 22 500 000 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 ehk IRS).

Tuletisinstrumentide turuväärtuse aluseks on SEB Pank AS ja Nordea Bank AB Eesti filiaali noteeringud bilansipäeval. Tuletisinstrumentidega seotud maksed teostatakse eurodes.

Lisa 21 Aktsiakapital (eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Aktsiakapital	35 318	35 318
Aktsiate arv (tk)	353 183	353 183
Aktsiate nimiväärtus	0.10	0.10

2012. aastal kujundati ettevõtte ümber osaühingust aktsiaseltsiks. Ümberkujundamise käigus emiteeriti juurde 33 623 eriliigilist D-aktsiat ülekursiga 28 594 eurot. Bilansipäeva seisuga koosnes ettevõtte aktsiakapital 319 560 lihtaktsiast nimiväärtusega 0,10 eurot ning 33 623 eriliigilisest D-aktsiast nimiväärtusega 0,10 eurot.

Lisa 22 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	11 044 713	7 585 581
Soome	29 273	104 475
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	11 073 986	7 690 056
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike		
Ameerika Ühendriigid	296 391	0
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku	296 391	0
Kokku müügitulu	11 370 377	7 690 056
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	4 734 367	3 727 994
Ehituse peatöövõtt	6 611 782	3 845 507
Konsultatsioonid	15 276	46 555
Muud tulud	8 952	70 000
Kokku müügitulu	11 370 377	7 690 056

Lisa 23 Muud äritulud

(eurodes)

	2014	2013
Kasum materiaalse põhivara müügist	4 406	10 200
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	152 519
Kasum valuutakursi muutustest	1 387	13 700
Trahvid, viivised ja hüvitised	7 682	18 377
Muud	46 432	62 946
Kokku muud äritulud	59 907	257 742

Lisa 24 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2014	2013
Energia	-38 142	-43 749
Elektrienergia	0	-10 703
Soojusenergia	-1 456	-3 367
Kütus	-36 686	-29 679
Mitmesugused bürookulud	-57 954	-40 719
Lähetuskulud	-26 157	-14 321
Koolituskulud	-7 828	-4 666
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	2 630
Kinnisvara hooldus- ja halduskulud	-32 053	-14 650
Kinnisvara vahendamise- ja hindamisteenuste kulud	-24 430	-9 427
Professionaalsete teenuste kulud	-81 358	-57 876
Erisoodustused	-17 264	-22 711
Sõidukite kulud	-44 354	-29 391
Turunduskulud	-23 565	-27 437
Kindlustuskulud	-11 606	-2 904
Muud	-48 817	-67 997
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-413 528	-333 218

Lisa 25 Tööjõukulud (eurodes)

	2014	2013
Palgakulu	-546 576	-575 784
Sotsiaalmaksud	-187 238	-187 519
Kokku tööjõukulud	-733 814	-763 303
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	25	26

Lisa 26 Muud ärikulud (eurodes)

	2014	2013
Kahjum valuutakursi muutustest	-5 425	-1 528
Trahvid, viivised ja hüvitised	-471	-7 476
Maamaks	-73 605	-153 725
Muud	-2 060	-7 789
Kokku muud ärikulud	-81 561	-170 518

Lisa 27 Intressikulud

(eurodes)

	2014	2013
Intressikulu laenudelt	-845 387	-855 089
Muud intressikulud	0	-35
Kokku intressikulud	-845 387	-855 124

Lisa 28 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2014	2013
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	3 601	-31
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	213 217	52 509
Kasum/kahjum aktsiate/võlakirjade ümberhindlusest	-235 731	-94 494
Intressitulud pangakontodelt ja hoiustelt	253	230
Intressitulud laenudelt	16 934	21 122
Kasum tuletisinstrumentide ümberhindlusest	-581 286	4 998
Muud finantstulud ja -kulud	-1 021	-1 090
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-584 033	-16 756

Lisa 29 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2014		2013	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	156 667	41 646	61 653	16 388
Eesti	156 667	41 646	61 653	16 388
Kokku	156 667	41 646	61 653	16 388

Lisa 30 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	5 551 924	0	3 446 500
Sidusettevõtjad	120 513	0	384 766	16 677
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	107 880	0	125 916	0

2014	Müügid	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	0	0	4 563 400	2 486 620
Sidusettevõtjad	0	267 150	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	21 358	0	0	0

2013	Müügid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	0	2 195 000	3 933 500
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	46 555	0	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2014	2013
Arvestatud tasu	98 523	142 640

Kaamos Kinnisvara AS on müünud projektijuhtimisteenust.

Kaamos Kinnisvara AS on arvestanud intresse järgmistelt seotud osapooltelt:

Emaettevõtjalt saadud laenudelt on arvestatud intresse summas 148 644 eurot (2013: 172 426) ja tasutud intresse summas 120 000 eurot (2013: 172 426).

Sidusettevõtjatele antud laenudelt on arvestatud intresse summas 10 374 eurot (2013: 16 252) ning laekunud intresse summas 124 255 eurot (2013: 0).

Juhatuse liikmega seotud ettevõtjale andud laenudelt on arvestatud intresse summas 2 889 eurot (2013: 2 761).

Lisa 31 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Varad		
Käibevara		
Raha	8 466	10 540
Finantsinvesteeringud	2 217	237 217
Nõuded ja ettemaksed	278 367	436 167
Kokku käibevara	289 050	683 924
Põhivara		
Finantsinvesteeringud	2 334 273	2 133 994
Nõuded ja ettemaksed	18 424 908	16 527 896
Kinnisvarainvesteeringud	14 842 496	14 605 189
Materiaalne põhivara	93 264	131 286
Bioloogilised varad	13 996	13 996
Kokku põhivara	35 708 937	33 412 361
Kokku varad	35 997 987	34 096 285
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	366 941	351 604
Võlad ja ettemaksed	109 781	38 853
Kokku lühiajalised kohustused	476 722	390 457
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	14 391 150	12 594 594
Kokku pikaajalised kohustused	14 391 150	12 594 594
Kokku kohustused	14 867 872	12 985 051
Omakapital		
Aktiakapital nimiväärtuses	35 318	35 318
Ülekurss	28 594	28 594
Kohustuslik reservkapital	3 196	3 196
Muud reservid	17 702	174 370
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	20 869 756	20 642 164
Aruandeaasta kasum (kahjum)	175 549	227 592
Kokku omakapital	21 130 115	21 111 234
Kokku kohustused ja omakapital	35 997 987	34 096 285

Lisa 32 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2014	2013
Müügitulu	87 412	172 720
Muud äritulud	2 376	1 442
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-35 093	-11 422
Mitmesugused tegevuskulud	-205 494	-212 539
Tööjõukulud	-227 689	-253 896
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-44 332	-43 552
Muud ärikulud	-35 147	-113 495
Kokku ärikasum (-kahjum)	-457 967	-460 742
Muud finantstulud ja -kulud	675 162	704 722
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	217 195	243 980
Tulumaks	-41 646	-16 388
Aruandeaasta kasum (kahjum)	175 549	227 592

Lisa 33 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2014	2013
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-457 967	-460 742
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	44 332	43 552
Kokku korrigeerimised	44 332	43 552
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	27 163	-47 882
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	73 120	-231 592
Makstud ettevõtte tulumaks	-41 646	-16 388
Kokku rahavood äritegevusest	-354 998	-713 052
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-6 310	-64 103
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-237 308	-112 581
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-1 250	-5 000
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-200 000	0
Laekunud sidusettevõtjate müügist	213 217	0
Antud laenud	-5 699 507	-6 415 628
Antud laenude tagasimaksed	3 283 258	5 787 471
Laekunud intressid	1 875 354	1 978 988
Laekunud dividendid	19	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-772 527	1 169 147
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	5 642 000	5 079 000
Saadud laenude tagasimaksed	-4 072 656	-5 048 005
Makstud intressid	-287 259	-569 086
Makstud dividendid	-156 667	-61 653
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	33	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 125 451	-599 744
Kokku rahavood	-2 074	-143 649
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	10 540	154 189
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-2 074	-143 649
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	8 466	10 540

Lisa 34 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	35 318	28 594	3 196	96 332	20 781 850	20 945 290
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	227 592	227 592
Makstud dividendid	0	0	0	-61 648	0	-61 648
Muutused reservides	0	0	0	139 686	-139 686	0
31.12.2013	35 318	28 594	3 196	174 370	20 869 756	21 111 234
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus						-2 113 474
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil						17 909 416
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2013						36 907 176
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	175 549	175 549
Muutused reservides	0	0	0	-156 667	0	-156 667
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	-1	0	-1
31.12.2014	35 318	28 594	3 196	17 702	21 045 305	21 130 115
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus						-2 333 314
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil						20 329 584
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2014						39 126 385

Korrigeeritud konsolideerimata omakapitali väärtus seisuga 31.12.2013 ja 31.12.2014 on erinev AS Kaamos Kinnisvara konsolideeritud omakapitali väärtusest sama kuupäevade seisuga, kuna tütarettevõtetesse tehtud investeeringute kahjum ületab investeeringuobjektide bilansilisi väärtusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.06.2015

Aktsiaselts Kaamos Kinnisvara (registrikood: 10886401) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PRIIT UUSTULND	Juhatuse liige	19.06.2015
IVAR VAHTER	Juhatuse liige	19.06.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Kaamos Kinnisvara aktsionäridele

Oleme auditeerinud kaasnevat AS Kaamos Kinnisvara konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2014 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

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

Vandeaudiitori kohustus

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

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

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

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt AS Kaamos Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31. detsember 2014 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/allkirjastatud digitaalselt/

Ivar Kiigemägi

Vandeaudiitori number 527

Ernst & Young Baltic AS

Audiitorettevõtja tegevusloa number 58

Rävala pst 4, 10143 Tallinn

Erik Oja

Vandeaudiitori number 600

19. juuni 2015

Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts Kaamos Kinnisvara (registrikood: 10886401) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR KIIGEMÄGI	Vandeaudiitor	19.06.2015
ERIK OJA	Vandeaudiitor	19.06.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	34 844 916
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 492 068
Kokku	37 336 984
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	37 336 984
Kokku	37 336 984

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	55198	63.15%	Jah
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	32214	36.85%	Ei

Sidevahendid

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