

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: OSAÜHING VINDOR HOLDING

registrikood: 10917840

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

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	11
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 7 Kasutusrent	12
Lisa 8 Laenukohustused	13
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad	14
Lisa 11 Tuletisinstrumendid	14
Lisa 12 Osakapital	15
Lisa 13 Müügitulu	15
Lisa 14 Muud äritulud	15
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud	16
Lisa 17 Seotud osapooled	16
Lisa 18 Tegevuse jätkuvus	17
Aruande allkirjad	18
Vandeaudiitori aruanne	19

Tegevusaruanne

Vindor Holding OÜ põhitegevus seisneb oma kinnisvaraobjektide üürile andmises. Ettevõtte omanduses on kinnistu aadressiga Tatari tn. 51, Tallinn.

Augustis 2011 kuulutas Riigi Kinnisvara AS välja avaliku püügu Statistikaameti bürooruumide üürimiseks. Eesmärgiks leida arendaja, kes oleks valmis ehitama Statistikaametile uue hoone ning selle pikaajaliselt Riigi Kinnisvarale välja üürima. Oma pakkumuse esitas kinnistu omanikuna ka Vindor Holding koostöös Kaamos Ehituse ja Kaamos Kinnisvaraga. Kokku esitati pakkumisi 22. Vindor Holdingu, Kaamos Kinnisvara ja Kaamos Ehituse ühispakkumus tunnustati avaliku püügu võitjaks. Üürileping ja üüripinna rajamise kokkulepe allkirjastati 11.01.2012. Hoone üleandmise tähtaeg oli 30.09.2013. Hoone ligikaudne välja üüritava pind saab olema 5000 m². Sellest tulenevalt lõpetati 2012 kõik senised Tatari 51 üürilepingud ning lammutati seni Tatari 51 kinnistul asunud kaubanduskeskus. Pärast senise hoone lammutamist alustati uue Statistikaameti büroohoone ehitamist.

2013. aasta sügisel valmis uus büroohoone, mis alates septembrist 2013 on välja renditud Riigi Kinnisvara AS-le.

2016. aastal jätkab Vindor Holding OÜ plaanipärase haldamistegevusega antud kinnisvara objektidel.

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	28 373	702	2
Nõuded ja ettemaksed	26 213	27 008	3
Kokku käibevara	54 586	27 710	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	9 069 503	7 429 840	6
Kokku põhivara	9 069 503	7 429 840	
Kokku varad	9 124 089	7 457 550	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	224 481	207 214	8
Võlad ja ettemaksed	88 153	60 867	9
Kokku lühiajalised kohustused	312 634	268 081	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	6 079 068	6 451 758	8
Kokku pikaajalised kohustused	6 079 068	6 451 758	
Kokku kohustused	6 391 702	6 719 839	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 560	2 560	12
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	735 151	419 984	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 994 676	315 167	
Kokku omakapital	2 732 387	737 711	
Kokku kohustused ja omakapital	9 124 089	7 457 550	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	626 556	626 312	13
Muud äritulud	1 640 674	4 663	14
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-13 008	-7 482	
Mitmesugused tegevuskulud	-2 634	-12 369	15
Muud ärikulud	-5 807	-5 710	
Kokku ärikasum (-kahjum)	2 245 781	605 414	
Muud finantstulud ja -kulud	-251 105	-290 247	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 994 676	315 167	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 994 676	315 167	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	2 245 781	605 414	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-1 639 663	0	6
Kokku korrigeerimised	-1 639 663	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	795	-14 124	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	6 528	1 777	
Laekunud intressid	2	0	
Kokku rahavood äritegevusest	613 443	593 067	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	341 500	708 500	
Saadud laenude tagasimaksed	-696 923	-1 058 408	
Makstud intressid	-230 349	-258 751	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-585 772	-608 659	
Kokku rahavood	27 671	-15 592	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	702	16 294	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	27 671	-15 592	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	28 373	702	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	2 560	419 984	422 544
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	315 167	315 167
31.12.2014	2 560	735 151	737 711
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	1 994 676	1 994 676
31.12.2015	2 560	2 729 827	2 732 387

Täiendav informatsioon omakapitali komponentide kohta on avalikustatud lisas 12.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Vindor Holding (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 õiglasel väärtuses teatud kinnisvarainvesteeringuid). Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

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 ettevõtte saab instrumendi lepinguline osapool. Finantsvarade edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

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

Nõuded ja ettemaksed

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

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegade 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.

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 bilansist 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 õiglasel väärtuses, mis baseerub iga-aastasel juhatuse liikme poolt määratud turuhinnal kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi

kirjel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni. 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 toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Rendid

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

Ettevõtte kui rendileandja

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

Finantskohustused

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

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

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

Tulud

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

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 (kuni 31.12.2014:21/79) väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud 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.

Seotud osapooled

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

Tuletisinstrumentid

Ettevõtte kasutab tuletisinstrumentidest intressimäära vahetustehinguid (interest rate swap) katmaks intressimääraga seotud riske. Selliseid tuletisinstrumente kajastatakse algselt tema õiglasest väärtusest lepingu sõlmimise kuupäeval ja hiljem hinnatakse ümber vastavalt instrumendi õiglase väärtuse muutusele. Kasumid ning kahjumid tuletisinstrumentidelt kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ning kuluna. Kui õiglane väärtuse on positiivne, kajastatakse tuletisinstrument varana, kui aga negatiivne, siis kohustusena. Tuletisinstrumendi õiglase väärtuse muutusest tekkivad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodil kasumiaruandes, v.a. selliste tuletisinstrumentide, mis kvalifitseeruvad riskimaandamise eesmärgil soetatud instrumentide kajastamise erireegli (hedge accounting) alla. Viimaseid ettevõtteid ei ole.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamise päeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodi või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võtut, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Arvelduskontod	28 373	702
Kokku raha	28 373	702

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	25 050	25 050	0	0	4
Ostjatelt laekumata arved	30 364	30 364	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-5 314	-5 314	0	0	
Ettemaksed	1 163	1 163	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	26 213	26 213	0	0	

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	27 008	27 008	0	0	4
Ostjatelt laekumata arved	32 472	32 472	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-5 464	-5 464	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	27 008	27 008	0	0	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Ostjatelt laekumata arved	30 364	32 472
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-5 314	-5 464
Kokku nõuded ostjate vastu	25 050	27 008
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded		
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi alguses	-5 464	-5 464
Laekunud ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	150	0
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks	-5 314	-5 464

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	9 110	10 313
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9 110	10 313

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2013	7 429 840
31.12.2014	7 429 840
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 639 663
31.12.2015	9 069 503

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	626 556	626 312
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-21 449	-18 078

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatud vara puhul on tegemist büroohoonega aadressil Tatari 51, Tallinn.

Kinnisvarainvesteeringut kajastatakse bilansis õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja või juhatuse liikme poolt määratud turuhinnal kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit.

Kuivõrd investorite suur nõudlus kinnisvara rahavoo objektide järele on mõjutanud kapitalisatsioonimäärasid antud varaklassis, siis suurenes ka investeeringu turuväärtus 2015.aastal. Kasumit tekkis aruandeaastal kinnisvara ümberhindlusest 1 639 663 eurot.

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2015	2014	Lisa nr
Kasutusrenditulu	626 556	626 312	13
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
12 kuu jooksul	626 556	626 312	
1-5 aasta jooksul	3 132 780	2 637 005	
Üle 5 aasta	2 506 224	3 131 443	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	9 069 503	7 429 840	6
Kokku	9 069 503	7 429 840	6

Kasutusrendi all on arvestatud Tatari 51, Tallinnas asuv büroohoone, mille rentnikuks on Riigi Kinnivara AS.

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen SEB pangalt	4 732 226	224 481	4 507 745	0	0,975%+1 kuu EURIBOR	EUR	20.08.2017
Laen emattevõtjalt	1 571 323	0	1 571 323	0	10%	EUR	31.12.2017
Pikaajalised laenud kokku	6 303 549	224 481	6 079 068	0			
Laenukohustused kokku	6 303 549	224 481	6 079 068	0			
	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	4 922 172	207 214	4 714 958	0	0,975%+1 kuu EURIBOR	EUR	20.08.2017
Laen emattevõtjalt	1 736 800	0	1 736 800	0	10%	EUR	31.12.2017
Pikaajalised laenud kokku	6 658 972	207 214	6 451 758	0			
Laenukohustused kokku	6 658 972	207 214	6 451 758	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2015	31.12.2014
Ehitised	9 069 503	7 429 840
Kokku	9 069 503	7 429 840

SEB pangaga on sõlmitud laenuleping Statistikaameti büroohoone ehituse finantseerimiseks summas kuni 5 170 000 eurot. Saadud pangalaenu tagatiseks on panditud järgmised varad:

1. I jrk. hüpoteek kinnistule asukohaga Tatari 51, Tallinn summas 6 500 000 eurot.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	24 221	24 221	0	0	
Maksuvõlad	9 110	9 110	0	0	5
Muud võlad	2 021	2 021	0	0	
Intressivõlad	2 021	2 021	0	0	
Interest rate swap	52 801	52 801	0	0	11
Kokku võlad ja ettemaksed	88 153	88 153	0	0	

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	17 728	17 728	0	0	
Maksuvõlad	10 313	10 313	0	0	5
Muud võlad	1 227	1 227	0	0	
Intressivõlad	1 227	1 227	0	0	
Interest rate swap	31 599	31 599	0	0	11
Kokku võlad ja ettemaksed	60 867	60 867	0	0	

Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	2 183 862	588 121
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	545 965	147 030
Kokku tingimuslikud kohustused	2 729 827	735 151

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2015.a.

Lisa 11 Tuletisinstrumendid

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
	Kohustused	Kohustused
IRS alussummas 4 000 000 eurot, lõpptähtajaga 19.12.2019	52 801	31 599
Tuletisinstrumendid kokku	52 801	31 599

Vindor Holding OÜ sõlmis 19.12.2014.a. intressimäära vahetuslepingu nimiväärtuses 4 miljonit eurot. Nimetatud tehingu tulemusena fikseeriti ujuva intressimääraga laenu intressikulu, mille tulemusena tõusis fikseeritud kohustuse osakaal laenuportfellis 100%-ni. Intressiriski juhtimisest tulenevalt on Vindor Holding OÜ eesmärk hoida laenuportfelli 100% ulatuses fikseeritud intressimääraga kohustusena, mis võimaldab neutraliseerida sõltuvust turuliikumistest ja optimeerida intressikulusid nii intressikõvera languse, kui ka tõusutrendide korral. Nimetatud eesmärgi saavutamiseks kasutatakse tuletisinstrumente intressimäärade vahetuslepinguid (interest rate swap ehk IRS).

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

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	2 560	2 560
Osade arv (tk)	1	1
Ettevõtte osakapital koosneb ühest osast nimiväärtusega 2 560 eurot. Ettevõtte potentsiaalne tulumaksukohustus on arvestatud lisas 10.		

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	626 556	626 312	7
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	626 556	626 312	
Kokku müügitulu	626 556	626 312	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	626 556	626 312	
Kokku müügitulu	626 556	626 312	

Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	1 639 663	0	6
Trahvid, viivised ja hüvitised	916	1 434	
Muud	95	3 229	
Kokku muud äritulud	1 640 674	4 663	

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2015	2014
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	150	0
Panga teenus- ja lepingutasud	-261	-10 176
Muud hooldus- ja halduskulud	-1 723	-1 393
Professionaalsete teenuste kulud	-800	-800
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-2 634	-12 369

Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2015	2014
Kahjum tuletisinstrumendi ümberhindamisest	-21 201	-31 599
Intressikulud	-229 904	-258 648
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-251 105	-290 247

Lisa 17 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

	31.12.2015	31.12.2014
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	1 578 526	1 736 800

2015	Ostud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	5 972	341 500	506 977
2014	Ostud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	0	188 500	854 000

Intresse arvestati emaettevõtjale aruandeaastal kokku 166 587 eurot (2014: 187 055) ning tasuti 166 551 eurot (2014: 187 055). Täiendav informatsioon seotud osapoolte vaheliste laenukohustuste osas on välja toodud lisas 8. Juhatuse liikmetele tasusid ei ole makstud.

Lisa 18 Tegevuse jätkuvus

Negatiivne käibekapital

Seisuga 31.detsember 2015 oli ettevõtte käibekapital negatiivne. Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkumisest. Juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital ettevõttele majandusraskusi 2016 aastal, kuna vastavalt rahavoogude prognoosile suudab ettevõtte katta kõik lühiajalised kohustused.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.05.2016

OSAÜHING VINDOR HOLDING (registrikood: 10917840) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SILVER VERREV	Juhatuse liige	16.05.2016
PRIIT UUSTULND	Juhatuse liige	16.05.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ VINDOR HOLDING osanikele

Oleme auditeerinud kaasnevat OÜ VINDOR HOLDING raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2015 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 arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab vandeaudiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

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

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ VINDOR HOLDING finantsseisundit seisuga 31. detsember 2015 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

16. mai 2016

Audiitorite digitaalallkirjad

OSAÜHING VINDOR HOLDING (registrikood: 10917840) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR KIIGEMÄGI	Vandeaudiitor	16.05.2016
ERIK OJA	Vandeaudiitor	16.05.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	735 151
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 994 676
Kokku	2 729 827
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 729 827
Kokku	2 729 827

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	626556	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

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