

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

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	18
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 Tuletisinstrumentid	29
Lisa 21 Aktsiakapital	29
Lisa 22 Müügitulu	30
Lisa 23 Muud äritulud	30
Lisa 24 Kaubad, toore, materjal ja teenused	30
Lisa 25 Mitmesugused tegevuskulud	31
Lisa 26 Tööjõukulud	31
Lisa 27 Muud ärikulud	31
Lisa 28 Intressikulud	32
Lisa 29 Muud finantstulud ja -kulud	32
Lisa 30 Tulumaks	32
Lisa 31 Seotud osapooled	32
Lisa 32 Konsolideerimata bilanss	34
Lisa 33 Konsolideerimata kasumiaruanne	35
Lisa 34 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	36
Lisa 35 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	37
Aruande allkirjad	38
Vandeauditori aruanne	39

Tegevusaruanne

Kaamos Kinnisvara AS gruppi kuuluvate ettevõtete põhitegevuseks on terviklike elukeskkondade ja ärikinnisvara väljaarendamine ning investeringud rahavoogu loovatesse kinnisvara objektidesse. 2015. aasta oli Kaamos Kinnisvara AS jaoks kasumlik majandusaasta. Ettevõtte õnnestus pea täieulatuslikult ellu viia nimetatud aastaks püstitatud eesmärgid ning jätkata investeerimistegevusega.

Olulisemad 2015. aasta majandustegevused olid:

1. Tammsaare Ärikeskuse, Tatari 51 Statistikaameti hoone, Pärnu mnt 153 ärihoonete ja Tridensi laokompleksi jätkuv plaanipärane haldamine;
2. Avala projekti kontseptsiooni jätkuv edasi arendamine ja võimalike üürnike otsimine;
3. Rohu Kvartal OÜ-le kuuluva Rohu 8A I etapi (kolm hoonet) edukas käivitamine, ehitus ning müük;
4. Thbilisis paikneva, Skinest Air OÜ-le kuuluva suuremahulise elamuarendusprojekti käivitamine;
5. Kaamos Kinnisvara AS tütarettevõtte Hõbemetsa OÜ jätkuv Kadaka tee 193 ja 193A/Rehe põik 1 ja Jaama 8 korterelamute arendustegevus ning müük;
6. Kaamos Kinnisvara AS tütarettevõtte Tindi Majad OÜ jätkuv Tindi 4 ja 6 korterelamute arendustegevus ning müük;
7. Kaamos Kinnisvara AS edukas sisenemine Soome turule. Tütarettevõtte Foritor OY sõlmis lepingu Mäntsälä K-market Kaunistmäki kaupluse arendamiseks. Alustati ehitus-arendustegevusega, hoone üleandmine üürnikule planeeritud mais 2016.a.
8. Tütarettevõtte Luminal Kinnisvara OÜ omandas AS Eesti Telekomilt Endla 16 büroohoone. Hoone üürnikuks on märtsi lõpuni 2017.a. AS Eesti Telekom. Peale üüriperioodi lõppu on plaan hoone rekonstrueerida ja uute üürnikuga täita;
9. Kopli 2B perspektiivse maatüki omandamine Kaamos Kinnisvara AS tütarettevõtte Revali Residentsid OÜ poolt;
10. Välisturgude jätkuv kaardistamine eesmärgiga laiendada oma tegevust väljpool Eestit.

Kuivõrd elukondliku kinnisvaraga teostatavate tehingute aktiivsus Läti äärelinnas, Marupes, ei ole eelnevate aastatega elavnenud, otsustas juhatus korterelamute ehituse edasi lükata lähitulevikku.

Rahavoogu tootvates kinnisvaraobjektides opereerisid kasumlikult kõik tütarettevõtetele kuuluvad hooned. Märkimist väärib asjaolu, et Tammsaare Ärikeskus opereeris juba neljandat aastat nullilähedase vakantsusastmega ning uusi üürilepinguid suudeti sõlmida kõrgematelt üüritasemetelt.

Kaamos Kinnisvara gruppi kuuluvale Kaamos Ehitus OÜ-le oli 2015 aasta edukas nii käibe kasvu kui kasumlikkuse poolest.

2015.aasta lõpu seisuga kuulus Kaamos Kinnisvara AS kontserni 17 tütarettevõtet (2014: 14) ja 2 sidusettevõtet (2014: 2).

	31.12.2015		31.12.2014	
Suhtarvud	Grupp	Emaettevõte	Grupp	Emaettevõte
1. Omakapitali tootlikkus (ROE)	32%	4%	7%	1%
2. Puhasrentaablus	65%	303%	21%	201%
3. Varade tootlikkus (ROA)	16%	2%	3%	1%
4. Omakapitali osakaal	54%	64%	47%	59%
5. Võlakordaja	39%	7%	40%	9%
6. Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,11	1,47	1,57	0,61

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)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	913 339	516 334	2
Finantsinvesteeringud	11 066	12 423	3
Nõuded ja ettemaksed	1 725 068	973 733	4
Varud	4 831 231	5 647 307	6
Kokku käibevara	7 480 704	7 149 797	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	200 960	200 960	8
Nõuded ja ettemaksed	1 135 120	152 000	4
Kinnisvarainvesteeringud	85 776 950	71 366 589	12
Materiaalne põhivara	318 648	313 519	13
Bioloogilised varad	13 996	13 996	14
Immateriaalne põhivara	2 011	2 826	15
Kokku põhivara	87 447 685	72 049 890	
Kokku varad	94 928 389	79 199 687	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	3 199 378	2 087 643	17
Võlad ja ettemaksed	3 512 503	2 469 427	18
Kokku lühiajalised kohustused	6 711 881	4 557 070	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	36 664 957	37 015 509	17
Võlad ja ettemaksed	60 244	109 917	18
Kokku pikaajalised kohustused	36 725 201	37 125 426	
Kokku kohustused	43 437 082	41 682 496	
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	0	17 702	
Realiseerimata kursivahed	0	3 022	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	36 973 413	34 844 916	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	14 182 941	2 492 068	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	51 223 462	37 424 816	

Vähemusosalus	267 845	92 375	
Kokku omakapital	51 491 307	37 517 191	
Kokku kohustused ja omakapital	94 928 389	79 199 687	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	21 810 548	11 370 377	22
Muud äritulud	9 639 049	59 907	23
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-14 494 256	-6 238 106	24
Mitmesugused tegevuskulud	-613 989	-413 528	25
Tööjõukulud	-980 588	-733 814	26
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-141 188	-124 873	13;15
Muud ärikulud	-246 676	-81 561	27
Kokku ärikasum (-kahjum)	14 972 900	3 838 402	
Intressikulud	-714 645	-845 387	28
Muud finantstulud ja -kulud	-54 475	-584 033	29
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	14 203 780	2 408 982	
Tulumaks	-95 369	-41 646	30
Aruandeaasta kasum (kahjum)	14 108 411	2 367 336	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	14 182 941	2 492 068	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	-74 530	-124 732	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	14 972 900	3 838 402	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	141 188	124 872	13;15
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-14 440	-4 406	13
Muud korrigeerimised	-9 573 017	0	12
Kokku korrigeerimised	-9 446 269	120 466	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-197 750	-544 708	
Varude muutus	816 076	-3 806 433	6
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	735 108	1 829 424	
Makstud ettevõtte tulumaks	-95 368	-41 646	30
Kokku rahavood äritegevusest	6 784 697	1 395 505	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-147 070	-53 344	13;15
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	16 200	7 776	13
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-4 837 344	-1 643 834	12
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	-200 000	
Laekunud sidusettevõtjate müügist	0	213 217	
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	2 178	0	
Antud laenud	-1 021 720	-127 000	
Antud laenude tagasimaksed	31 500	267 151	
Laekunud intressid	1 985	126 319	
Laekunud dividendid	542	496	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-5 953 729	-1 409 219	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	10 408 098	7 754 018	
Saadud laenude tagasimaksed	-9 626 110	-6 386 455	
Makstud intressid	-840 657	-1 137 051	
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	1 250	
Makstud dividendid	-381 275	-156 667	30
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-17 123	33	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-457 067	75 128	
Kokku rahavood	373 901	61 414	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	516 334	452 275	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	373 901	61 414	
Valuutakursside muutuste mõju	23 104	2 645	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	913 339	516 334	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

								Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital						Vähemusosalus	
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Realiseerimata kursivahed	Jaotamata kasum (kahjum)		
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	0	14 182 941	-74 530	14 108 411
Makstud dividendid	0	0	0	-17 702	0	-363 571	0	-381 273
Muutused reservides	0	0	0	0	-3 022	0	250 000	246 978
31.12.2015	35 318	28 594	3 196	0	0	51 156 354	267 845	51 491 307

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 31.12.2015 oli 0 (31.12.2014 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.

2015. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad Kaamos Kinnisvara AS (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, Foritor OY, Purtonor OY, Revali Residentsid 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 kahjumeid ei elimineerita, kui sisuliselt on tegemist vara väärtuse langusega.

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

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 edasiseid kahjumeid 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 õiglane 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 tavapärasel 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 turutingimustel 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 tuletisinstrumentid) – 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 müügi kulutused. 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

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. Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustused

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

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest (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 õiglasest väärtusest, 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 ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks 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 tütarettevõtete puhul leitakse edasilükkunud tulumaksuvara või -kohustus kõigi bilansikuupäeval esinevate varade ja kohustuste maksustamisväärtuste ning raamatupidamisväärtuste ajutiste erinevuste kohta. Edasilükkunud tulumaksuvara esitatakse bilansis vaid juhul, kui prognoositavas tulevikus on tõenäoline edasilükkunud tulumaksuvaraga võrreldavas suuruses tulumaksukohustuse tekkimine, mida saaks kasutada tasaarveldamiseks.

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 õiglases väärtuses lepingu sõlmimise kuupäeval ja hiljem hinnatakse ümber vastavalt instrumendi õiglase väärtuse muutusele. Kasumid ning kahjumid tuletisinstrumentidelt kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ning kuluna. Kui õiglane väärtus on positiivne, kajastatakse tuletisinstrument varana, kui aga negatiivne, siis kohustusena. Tuletisinstrumendi õiglase väärtuse muutusest tekkivad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes, v.a. selliste tuletisinstrumentide, mis kvalifitseeruvad riskimaandamise eesmärgil soetatud instrumentide kajastamise erireegli (hedge accounting) alla. Viimaseid 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)

	31.12.2015	31.12.2014
Üleöödeposiidid	0	321 000
Arvelduskontod	904 753	180 497
Sularaha kassas	826	3 077
Tähtajaline hoius	7 760	11 760
Kokku raha	913 339	516 334

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

			Kokku
	Aktsiad ja osad	Võlakirjad	
31.12.2013	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 õiglases väärtuses	12 423	0	12 423
Müük müügihinnas või lunastamine	-2 179	0	-2 179
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	822	0	822
31.12.2015	11 066	0	11 066
Kajastatud õiglases väärtuses	11 066	0	11 066

Õiglases väärtuses kajastatud aktsiate õiglase väärtuse aluseks 31.12.2015 ja 31.12.2014 on nende noteeritud turuhinnad.

Lunastustähtajani hoitavad võlakirjad on fikseeritud eurodes. 2014.aastal hinnati võlakirjad alla nende nimiväärtuses.

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	1 235 756	1 235 756	0	0	5
Ostjatelt laekumata arved	1 242 181	1 242 181	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-6 425	-6 425	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	264 187	264 187	0	0	7
Muud nõuded	1 355 339	220 219	1 135 120	0	11
Laenunõuded	1 245 120	110 000	1 135 120	0	
Intressinõuded	110 219	110 219	0	0	
Ettemaksed	4 906	4 906	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	1 523	1 523	0	0	
Muud makstud ettemaksed	3 383	3 383	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 860 188	1 725 068	1 135 120	0	

	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	

Lisa 5 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	1 242 181	519 921	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-6 425	-6 575	
Kokku nõuded ostjate vastu	1 235 756	513 346	4
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded			
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi alguses	-6 575	-6 575	
Laekunud ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	150	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks	-6 425	-6 575	

Lisa 6 Varud

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Lõpetamata toodang	4 827 571	5 644 776
Arendamisjärgus kinnisvara müügiks	4 827 571	5 644 776
Ettemaksed varude eest	3 660	2 531
Kokku varud	4 831 231	5 647 307

Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2015		31.12.2014	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	961	0	1 130
Käibemaks	263 093	691 308	305 663	78 810
Üksikisiku tulumaks	0	23 049	0	12 266
Sotsiaalmaks	0	42 535	0	23 397
Kohustuslik kogumispension	0	2 577	0	1 293
Töötuskindlustusmaksed	0	2 849	0	1 825
Ettemaksukonto jääk	1 094		39 493	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	264 187	763 279	345 156	118 721

Lisa 8 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	200 960	200 960
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	200 960	200 960

Lisa 9 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2014	31.12.2015
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 rentimine	100	100
11100288	Kaamos Ehitus OÜ	Eesti	ehituse peatöövõtu teenused	100	100
11148579	Tammsaare Ärikeskus OÜ	Eesti	kinnisvara rentimine	100	100
40003774169	Pelihanza SIA	Läti	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 rentimine	100	100
12405914	Tindi Majad OÜ	Eesti	kinnisvara arendus ja müük	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	50	50
12853920	Revali Residentsid OÜ	Eesti	kinnisvara arendus ja müük	0	100
2671881-1	Foritor OY	Soome	kinnisvara rentimine	0	100
2699384-8	Purtonor OY	Soome	ehituse peatöövõtu teenused	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2014	Omandamine	31.12.2015
Revali Residentsid OÜ	0	2 500	2 500
Foritor OY	0	2 500	2 500
Purtonor OY	0	2 500	2 500
Kokku	0	7 500	7 500

Omandatud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Revali Residentsid OÜ	100	21.05.2015	2 500
Foritor OY	100	02.03.2015	2 500
Purtonor OY	100	05.08.2015	2 500

Lisa 10 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2014	31.12.2015
12668192	Skinest Air OÜ	Eesti	Õhutranspordivahendite rentimine ja kasutusrent	20	20
11338222	Wise Holding OÜ	Eesti	Investeeringud saeveskisse	15	15

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon					
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2014	Omandamine	Müük	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2015
Skinest Air OÜ	200 000	0	0	0	200 000
Wise Holding OÜ	960	0	0	0	960
Kokku	200 960	0	0	0	200 960

Lisa 11 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenunõuded	1 245 120	110 000	1 135 120	0				
Laen Jubek Investments OÜ-le	7 000	7 000	0	0	10%	EUR	01.09.2016	
Tagatiseta laen juhatuse liikmega seotud ettevõttele	74 000	74 000	0	0	4%	EUR	08.12.2016	
Tagatiseta laen eraisikule	4 000	4 000	0	0	4%	EUR	08.12.2016	
Laen Pajarinki OY-le	25 000	25 000	0	0	3,5%	EUR	30.12.2016	
Laen sidusettevõtjale	738 120	0	738 120	0	12%	USD	31.12.2019	
Laen sidusettevõtjale	397 000	0	397 000	0	12%	EUR	31.12.2019	
Intressinõuded	110 219	110 219	0	0				
Kokku muud nõuded	1 355 339	220 219	1 135 120	0				4

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud 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

Lisa 12 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2013	69 527 342
Ostud ja parendused	1 839 247
31.12.2014	71 366 589
Ostud ja parendused	4 837 344
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	9 573 017
31.12.2015	85 776 950

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	4 970 853	4 734 367
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-65 025	-73 605

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus summas 67 650 515 on leitud juhatuse liikme poolt määratud turuhinnal kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit.

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus summas 18 126 435 on leitud juhatuse liikme poolt määratud turuhinnal kasutades võrdleva turuhinna meetodit.

Kuivõrd investorite suur nõudlus kinnisvara rahavoo objektide järele on mõjutanud kapitalisatsioonimäärasid antud varaklassis, siis suurenes ka investeeringu turuväärtus 2015.aastal.

Lisa 13 Materiaalne põhivara

(eurodes)

					Kokku
	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
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
Ostud ja parendused	0	0	140 749	5 201	145 950
Amortisatsioonikulu	0	-36 671	-98 546	-4 036	-139 253
Müügid	0	0	-56 345	0	-56 345
Muud muutused	0	0	54 777	0	54 777
31.12.2015					
Soetusmaksumus	61 331	367 015	613 558	90 755	1 132 659
Akumuleeritud kulum	0	-345 426	-403 186	-65 399	-814 011
Jääkmaksumus	61 331	21 589	210 372	25 356	318 648

Müüdud materiaalne põhivara müügihinnas

	2015	2014
Masinad ja seadmed	16 200	7 776
Transpordivahendid	16 200	7 500
Arvutid ja arvutisüsteemid	0	276
Kokku	16 200	7 776

Lisa 14 Bioloogilised varad

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod

Põhivara		Kokku
	Loomsed varad	
31.12.2013	13 996	13 996
31.12.2014	13 996	13 996
31.12.2015	13 996	13 996

Lisa 15 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Arvutitarkvara	
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
Ostud ja parendused	1 120	1 120
Amortisatsioonikulu	-1 935	-1 935
31.12.2015		
Soetusmaksumus	18 777	18 777
Akumuleeritud kulum	-16 766	-16 766
Jääkmaksumus	2 011	2 011

Lisa 16 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2015	2014
Kasutusrenditulu	4 970 853	4 791 243

Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2015	31.12.2014
12 kuu jooksul	4 957 338	4 384 515
1-5 aasta jooksul	11 980 832	12 529 051
Üle 5 aasta	4 452 186	5 284 480
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	67 650 515	54 243 936
Kokku	67 650 515	54 243 936

Lisa 17 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 I - TÄK	16 576 535	1 093 780	15 482 755	0	0,883%+3kuu EURIBOR	EUR	20.08.2017
Laen SEB pangalt II - TÄK	7 741 894	425 340	7 316 554	0	0,975%+1kuu EURIBOR	EUR	20.08.2017
Laen SEB pangalt -LK	2 643 750	135 000	2 508 750	0	1,45%+6kuu EURIBOR	EUR	30.07.2018
Laen Nordea pangalt	867 300	867 300	0	0	1,95%+1kuu EURIBOR	EUR	08.07.2016
Laen Danske pangalt	1 805 978	82 471	1 723 507	0	0,975%+ 6kuu EURIBOR	EUR	19.09.2019
Laen Citadele pangalt	2 416 226	371 006	2 045 220	0	4,0%+ 6kuu EURIBOR	EUR	21.04.2017
Laen emaettevõtjalt	1 134 493	0	1 134 493	0	4%	EUR	31.12.2017
Laen Klip Marine OÜ-lt	434 433	0	434 433	0	4%	EUR	31.12.2017
Laen Ivard OÜ-lt	686 500	0	686 500	0	4%	EUR	31.12.2017
Laen Kontek OÜ-lt	825 000	0	825 000	0	5%	EUR	01.01.2017
Laen SEB pangalt -VH	4 732 226	224 481	4 507 745	0	0,975%+1kuu EURIBOR	EUR	20.08.2017
Pikaajalised laenud kokku	39 864 335	3 199 378	36 664 957	0			
Laenukohustused kokku	39 864 335	3 199 378	36 664 957	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 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 emattevõtjalt	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			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2015	31.12.2014
Ehitised	82 704 559	68 389 223
Kokku	82 704 559	68 389 223

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

1. SEB pangalt saadud laenu tagatiseks on I jrk. hüpoteek kinnistule asukohaga Tammsaare tee 47, Tallinn väärtuses 34 512 290 eurot (540 000 000 krooni);
2. SEB pangalt saadud laenu tagatiseks on II jrk. hüpoteek kinnistule asukohaga Tammsaare tee 47, Tallinn väärtuses 7 682 290 eurot;
3. SEB pangalt 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 1 322 971 eurot (20 700 000 krooni);
5. Danske pangalt 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 pangalt saadud laenu tagatiseks on I jrk. hüpoteek kinnistule asukohaga Filtri tee 18, Tallinn väärtuses 6 646 875 eurot(104 001 000 krooni);
7. SEB pangalt saadud laenu tagatiseks on I jrk. hüpoteek kinnistule asukohaga Endla tn 16, Tallinn väärtuses 3 400 000 eurot;
8. Swedpangalt kasutamisele võtmata laenu tagatiseks on 1.jrk hüpoteek kinnistule (registrios nr 3608401) asukohaga Harju maakond, Tallinn,Põhja-Tallinna linnaosa, Lible tn 1 // 2 // 3 // 4 // 5 // 6 / Harju maakond, Tallinn, Põhja-Tallinna linnaosa, Lible tänav

Kaamos Kinnisvara AS antud garantiid:

1. Nordea pangale summas 25 000 eurot
2. SEB pangale summas 2 700 000 eurot
3. Swedpangale summas 2 055 000 eurot

Lisa 18 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	1 281 555	1 221 311	60 244	0	
Võlad töövõtjatele	41 196	41 196	0	0	
Maksuvõlad	763 279	763 279	0	0	7
Muud võlad	80 915	80 915	0	0	
Intressivõlad	78 472	78 472	0	0	
Muud viitvõlad	2 443	2 443	0	0	
Saadud ettemaksed	885 872	885 872	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	60 000	60 000	0	0	
Muud saadud ettemaksed	825 872	825 872	0	0	
Tuletisinstrument	519 930	519 930	0	0	20
Kokku võlad ja ettemaksed	3 572 747	3 512 503	60 244	0	

	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	

Lisa 19 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	40 925 083	29 869 644
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	10 231 271	7 467 340
Kokku tingimuslikud kohustused	51 156 354	37 336 984

Lisa 20 Tuletisinstrumendid

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
	Kohustused	Kohustused
IRS alussummas 12 000 000 eurot, lõpptähtajaga 20.05.19	402 317	410 250
IRS alussummas 500 000 eurot, lõpptähtajaga 08.07.16	2 474	4 951
IRS alussummas 6 000 000 eurot, lõpptähtajaga 22.05.17	62 339	69 542
IRS alussummas 4 000 000 eurot, lõpptähtajaga 19.12.19	52 800	31 599
Tuletisinstrumendid kokku	519 930	516 342

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)

	31.12.2015	31.12.2014
Aktsiakapital	35 318	35 318
Aktsiate arv (tk)	353 183	353 183
Aktsiate nimiväärtus	0.10	0.10

2012. aastal kujundati ettevõtte ümber osahingust 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)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	21 445 989	11 044 713
Soome	364 559	29 273
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	21 810 548	11 073 986
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike		
Ameerika Ühendriigid	0	296 391
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku	0	296 391
Kokku müügitulu	21 810 548	11 370 377
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	4 970 853	4 734 367
Ehituse peatöövõtt	8 383 258	6 611 782
Konsultatsioonid	0	15 276
Muud tulud	267 550	8 952
Arendatud kinnisvara müük	8 188 887	0
Kokku müügitulu	21 810 548	11 370 377

Lisa 23 Muud äritulud

(eurodes)

	2015	2014
Kasum materiaalse põhivara müügist	14 440	4 406
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	9 573 017	0
Kasum valuutakursi muutustest	7 150	1 387
Trahvid, viivised ja hüvitised	21 695	7 682
Muud	22 747	46 432
Kokku muud äritulud	9 639 049	59 907

Lisa 24 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2015	2014
Alltöövõtutööd	-7 535 367	-6 178 106
Ostetud kaubad, materjalid, teenused arendusobjektidele	-6 958 865	-60 000
Muud	-24	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-14 494 256	-6 238 106

Lisa 25 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2015	2014
Energia	-43 050	-38 142
Soojusenergia	-6 736	-1 456
Kütus	-36 314	-36 686
Mitmesugused bürookulud	-99 762	-57 954
Lähetuskulud	-57 367	-26 157
Koolituskulud	-20 053	-7 828
Kinnisvara hooldus- ja halduskulud	-65 025	-32 053
Kinnisvara vahendamise- ja hindamisteenuste kulud	-35 864	-24 430
Professionaalsete teenuste kulud	-153 057	-81 358
Erisoodustused	-6 342	-17 264
Sõidukite kulud	-36 711	-44 354
Turunduskulud	-59 462	-23 565
Kindlustuskulud	-19 435	-11 606
Muud	-17 861	-48 817
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-613 989	-413 528

Lisa 26 Tööjõukulud (eurodes)

	2015	2014
Palgakulu	-733 074	-546 576
Sotsiaalmaksud	-247 514	-187 238
Kokku tööjõukulud	-980 588	-733 814
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	28	25

Lisa 27 Muud ärikulud (eurodes)

	2015	2014
Kahjum valuutakursi muutustest	-7 016	-5 425
Trahvid, viivised ja hüvitised	-492	-471
Maamaks	-77 837	-73 605
Soome ehitusprojekti kahjumi katmine vastavalt lepingule	-159 047	0
Muud	-2 284	-2 060
Kokku muud ärikulud	-246 676	-81 561

Lisa 28 Intressikulud

(eurodes)

	2015	2014
Intressikulu laenudelt	-714 645	-845 387
Kokku intressikulud	-714 645	-845 387

Lisa 29 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2015	2014
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	22 513	3 601
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	0	213 217
Kasum/kahjum aktsiate/võlakirjade ümberhindlusest	822	-235 731
Intressitulud pangakontodelt ja hoiustelt	74	253
Intressitulud laenudelt	100 136	16 934
Kasum tuletisinstrumentide ümberhindlusest	-169 577	-581 286
Muud finantstulud ja -kulud	-8 443	-1 021
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-54 475	-584 033

Lisa 30 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2015		2014	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	381 275	95 369	156 667	41 646
Eesti	381 275	95 319	156 667	41 646
Muud riigid kui Eesti	0	50	0	0
Kokku	381 275	95 369	156 667	41 646

Lisa 31 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

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	1 134 663	0	5 551 924
Sidusettevõtjad	1 230 538	0	120 513	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	87 866	0	107 880	0

2015	Ostud	Müügid	Antud laenu	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenu	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	21 879	0	0	0	3 020 098	7 437 528
Sidusettevõtjad	0	0	1 000 823	6 500	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	0	2 129	0	0	0	0

2014	Müügid	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenu	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 ettevõtted	21 358	0	0	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2015	2014
Arvestatud tasu	97 426	98 523

Kaamos Kinnisvara AS on müünud projektijuhtimisteenust.

Kaamos Kinnisvara AS on arvestanud intresse järgmistelt seotud osapooltelt:

Emaettevõtjalt saadud laenudelt on arvestatud intresse summas 192 638 eurot (2014: 148 644) ja tasutud intresse summas 192 000 eurot (2014: 120 000).

Sidusettevõtjatele antud laenudelt on arvestatud intresse summas 94 905 eurot (2014: 10 374) ning laekunud intresse summas 0 eurot (2014: 124 255).

Juhatuse liikmega seotud ettevõtjale andud laenudelt on arvestatud intresse summas 2 961 eurot (2014: 2 889).

Lisa 32 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Varad		
Käibevara		
Raha	85 702	8 466
Finantsinvesteeringud	0	2 217
Nõuded ja ettemaksed	600 228	278 367
Kokku käibevara	685 930	289 050
Põhivara		
Finantsinvesteeringud	2 384 619	2 334 273
Nõuded ja ettemaksed	15 711 383	18 424 908
Kinnisvarainvesteeringud	14 905 576	14 842 496
Materiaalne põhivara	111 875	93 264
Bioloogilised varad	13 996	13 996
Kokku põhivara	33 127 449	35 708 937
Kokku varad	33 813 379	35 997 987
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	371 006	366 941
Võlad ja ettemaksed	95 560	109 781
Kokku lühiajalised kohustused	466 566	476 722
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	11 754 720	14 391 150
Kokku pikaajalised kohustused	11 754 720	14 391 150
Kokku kohustused	12 221 286	14 867 872
Omakapital		
Aktiivkapital nimiväärtuses	35 318	35 318
Ülekurss	28 594	28 594
Kohustuslik reservkapital	3 196	3 196
Muud reservid	0	17 702
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	20 681 732	20 869 756
Aruandeaasta kasum (kahjum)	843 253	175 549
Kokku omakapital	21 592 093	21 130 115
Kokku kohustused ja omakapital	33 813 379	35 997 987

Lisa 33 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2015	2014
Müügitulu	277 888	87 412
Muud äritulud	63 817	2 376
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-101 555	-35 093
Mitmesugused tegevuskulud	-273 639	-205 494
Tööjõukulud	-220 727	-227 689
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-52 819	-44 332
Muud ärikulud	-37 488	-35 147
Kokku ärikasum (-kahjum)	-344 523	-457 967
Muud finantstulud ja -kulud	1 283 095	675 162
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	938 572	217 195
Tulumaks	-95 319	-41 646
Aruandeaasta kasum (kahjum)	843 253	175 549

Lisa 34 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2015	2014
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-344 523	-457 967
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	52 819	44 332
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-14 440	0
Muud korrigeerimised	-37 183	0
Kokku korrigeerimised	1 196	44 332
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-48 770	27 163
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-87 450	73 120
Makstud ettevõtte tulumaks	-95 319	-41 646
Kokku rahavood äritegevusest	-574 866	-354 998
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-73 190	-6 310
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	16 200	0
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-25 896	-237 308
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-5 000	-1 250
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	-200 000
Laekunud sidusettevõtjate müügist	0	213 217
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	2 178	0
Antud laenud	-9 282 596	-5 699 507
Antud laenude tagasimaksed	11 975 470	3 283 258
Laekunud intressid	1 624 540	1 875 354
Laekunud dividendid	0	19
Kokku rahavood investeerimistegevusest	4 231 706	-772 527
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	5 476 098	5 642 000
Saadud laenude tagasimaksed	-8 108 462	-4 072 656
Makstud intressid	-586 611	-287 259
Makstud dividendid	-381 275	-156 667
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-2	33
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-3 600 252	1 125 451
Kokku rahavood	56 588	-2 074
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	8 466	10 540
Raha ja raha ekvivalentide muutus	56 588	-2 074
Valuutakursside muutuste mõju	20 648	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	85 702	8 466

Lisa 35 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	35 318	28 594	3 196	174 370	20 869 756	21 111 234
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0		843 253	843 253
Makstud dividendid	0	0	0	-17 702	-363 573	-381 275
31.12.2015	35 318	28 594	3 196	0	21 524 985	21 592 093
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus						-2 381 159
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil						34 466 046
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2015						53 676 980

Korrigeeritud omakapitali väärtus seisuga 31.12.2015 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: 23.05.2016

Aktsiaselts Kaamos Kinnisvara (registrikood: 10886401) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR VAHTER	Juhatuse liige	23.05.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aktsiaselts Kaamos Kinnisvara aktsionäridele

Oleme auditeerinud kaasnevat Aktsiaselts Kaamos Kinnisvara konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Aktsiaselts Kaamos Kinnisvara 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

23. mai 2016

Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts Kaamos Kinnisvara (registrikood: 10886401) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR KIIGEMÄGI	Vandeaudiitor	23.05.2016
ERIK OJA	Vandeaudiitor	23.05.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	36 973 413
Aruandeaasta kasum (kahjum)	14 182 941
Kokku	51 156 354
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	51 156 354
Kokku	51 156 354

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	267517	96.27%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	10371	3.73%	Ei

Sidevahendid

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