

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

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 Materiaalsed põhivarad	23
Lisa 14 Bioloogilised varad	24
Lisa 15 Immateriaalsed põhivarad	24
Lisa 16 Kasutusrent	24
Lisa 17 Laenukohustised	26
Lisa 18 Võlad ja ettemaksed	28
Lisa 19 Tingimuslikud kohustised ja varad	29
Lisa 20 Tuletisinstrumendid	29
Lisa 21 Aktsiakapital	29
Lisa 22 Müügitulu	30
Lisa 23 Muud äritulud	30
Lisa 24 Kaubad, toore, materjal ja teenused	31
Lisa 25 Mitmesugused tegevuskulud	31
Lisa 26 Tööjõukulud	31
Lisa 27 Muud ärikulud	32
Lisa 28 Intressikulud	32
Lisa 29 Muud finantstulud ja -kulud	32
Lisa 30 Tulumaks	32
Lisa 31 Seotud osapooled	33
Lisa 32 Konsolideerimata bilanss	35
Lisa 33 Konsolideerimata kasumiaruanne	36
Lisa 34 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	37
Lisa 35 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	38
Lisa 36 Ettevõtte käibevara	38
Aruande allkirjad	40
Vandeaudiitori aruanne	41

Tegevusaruanne

Kaamos Kinnisvara AS gruppi kuuluvate ettevõtete põhitegevuseks on terviklike elukeskkondade ja ärikinnisvara väljaarendamine ning investeringud rahavoogu loovatesse kinnisvara objektidesse. 2016. aasta oli Kaamos Kinnisvara AS jaoks kasumlik majandusaasta. Ettevõtte õnnestus pea täieulatuslikult ellu viia nimetatud aastaks püstitatud eesmärgid ning jätkata investeerimistegevusega.

Olulisemad 2016. 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 ehitus ning müük;
4. Rohu Kvartal OÜ-le kuuluva Rohu 8A II etapi (kolm hoonet) edukas käivitamine, ehitus ning müük;
5. Kaamos Kinnisvara AS tütarettevõtte Hõbemetsa OÜ jätkuv Kadaka tee 193, Kadaka tee 193A/Rehe põik 1, Rehe 1, Rehe põik 2/1, Rehe põik 2/2, rehe põik 2/3 ja Jaama 8 korterelamute arendustegevus ning müük;
6. Tütarettevõtte Tindi Majad OÜ Tindi 4 ja Tindi 6 projekt sai 2016. aastal lõpetatud;
7. Thbilisis paikneva, Skinest Air OÜ-le kuuluva suuremahulise elamuarendusprojekti käivitamine;
8. Tütarettevõtte Foritor OY sõlmis lepingu Mäntsälas K-market Kaunismäki kaupluse arendamiseks. Alustati ehitus-arendustegevusega, hoone üleandmine üürnikule toimus mais 2016.a.
9. Välisurgude jätkuv kaardistamine eesmärgiga laiendada oma tegevust väljpool Eestit.

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

Rahavoogu tootvates kinnisvaraobjektides opereerisid kasumlikult kõik tütarettevõtetele kuuluvad hooned.

Kaamos Kinnisvara gruppi kuuluvale Kaamos Ehitus OÜ-le oli 2016. aasta edukas nii käibe kasvu kui kasumlikkuse poolest. Müügitulu kasvas 18% ja ettevõtte kasumlikkus suurenes. Soomes tegutseva Purtonor OY esimene projekt osutus edukaks ning seetõttu otsib juhtkond uusi kontakte, et jätkata ehitustegevusega Soomes. Kaamos Ehitus OÜ-s töötas 2016.aastal 23 inimest.

31.12.2016.a. seisuga töötas Kaamos Kinnisvara AS konsolideerimisgrupis 34 inimest (2015: 28 inimest). Konsolideeritud tööjõukulu olid kokku 1 399 117 (2015: 980 588) eurot, sealhulgas juhatuse tööjõukulu 231 915 (2015: 128 761) eurot

2016.aasta lõpu seisuga kuulus Kaamos Kinnisvara AS kontserni 17 tütarettevõtet (2015: 17) ja 2 sidusettevõtet (2015: 2).

Suhtarvud	31.12.2016		31.12.2015	
	Grupp	Emaettevõte	Grupp	Emaettevõte
1. Omakapitali tootlikkus (ROE)	9%	18%	32%	4%
2. Puhasrentaablus	25%	1081%	65%	303%
3. Varade tootlikkus (ROA)	5%	12%	16%	2%
4. Omakapitali osakaal	55%	64%	54%	64%
5. Võlakordaja	38%	6%	39%	7%
6. Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,31	1,61	1,11	1,47

--	--	--	--	--

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 – pangalaenud / bilansimaht (%)
6. Lühiajaliste kohustuste kattekordaja – käibevara / lühiajalised kohustused

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 010 419	913 339	2
Finantsinvesteeringud	10 956	11 066	3
Nõuded ja ettemaksed	1 744 996	1 725 068	4
Varud	8 134 801	4 831 231	5
Kokku käibevarad	10 901 172	7 480 704	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	200 960	200 960	10
Nõuded ja ettemaksed	2 207 960	1 135 120	4
Kinnisvarainvesteeringud	87 505 236	85 776 950	12
Materiaalsed põhivarad	360 216	318 648	13
Bioloogilised varad	13 996	13 996	14
Immateriaalsed põhivarad	3 540	2 011	15
Kokku põhivarad	90 291 908	87 447 685	
Kokku varad	101 193 080	94 928 389	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	30 463 828	3 199 378	17
Võlad ja ettemaksed	4 315 971	3 512 503	18
Kokku lühiajalised kohustised	34 779 799	6 711 881	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	10 520 275	36 664 957	17
Võlad ja ettemaksed	3 096	60 244	18
Kokku pikaajalised kohustised	10 523 371	36 725 201	
Kokku kohustised	45 303 170	43 437 082	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aksiakapital nimiväärtuses	35 256	35 318	21
Ülekurs	0	28 594	
Kohustuslik reservkapital	3 196	3 196	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	50 476 093	36 973 413	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 878 203	14 182 941	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	55 392 748	51 223 462	
Vähemususalus	497 162	267 845	
Kokku omakapital	55 889 910	51 491 307	

Kokku kohustised ja omakapital	101 193 080	94 928 389	
--------------------------------	-------------	------------	--

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	19 846 454	21 810 548	22
Muud äritulud	160 716	9 639 049	23
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-11 699 084	-14 494 256	24
Mitmesugused tegevuskulud	-756 630	-613 989	25
Tööjõukulud	-1 399 117	-980 588	26
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-136 815	-141 188	13;15
Muud ärikulud	-180 806	-246 676	27
Ärikasum (kahjum)	5 834 718	14 972 900	
Intressikulud	-549 052	-714 645	28
Muud finantstulud ja -kulud	-26 384	-54 475	29
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	5 259 282	14 203 780	
Tulumaks	-183 888	-95 369	30
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 075 394	14 108 411	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	4 878 203	14 182 941	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	197 191	-74 530	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	5 834 718	14 972 900	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	135 270	141 188	13;15
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-12 436	-14 440	
Muud korrigeerimised	-60 552	-9 573 017	12
Kokku korrigeerimised	62 282	-9 446 269	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	141 456	-197 750	
Varude muutus	-4 255 357	816 076	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	1 523 396	735 108	
Makstud ettevõtte tulumaks	-166 031	-95 368	30
Kokku rahavood äritegevusest	3 140 464	6 784 697	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-193 098	-147 070	13;15
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	24 791	16 200	13
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 767 734	-4 837 344	12
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	105 000	0	
Laekunud tütarettevõtjate müügist	25 000	0	9
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-13 317	0	
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	0	2 178	
Antud laenud	-1 048 712	-1 021 720	
Antud laenude tagasimaksed	71 786	31 500	
Laekunud intressid	94 785	1 985	
Laekunud dividendid	782	542	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 700 717	-5 953 729	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	12 114 349	10 408 098	
Saadud laenude tagasimaksed	-11 089 940	-9 626 110	
Makstud intressid	-761 891	-840 657	
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	3 300	0	21
Makstud dividendid	-608 833	-381 275	30
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-17 123	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-343 015	-457 067	
Kokku rahavood	96 732	373 901	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	913 339	516 334	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	96 732	373 901	
Valuutakursside muutuste mõju	348	23 104	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 010 419	913 339	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)		
31.12.2014	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
Muutused reservides	0	0	0	-17 702	-3 022	-363 571	250 000	-134 295
31.12.2015	35 318	28 594	3 196	0	0	51 156 354	267 845	51 491 307
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	0	4 878 203	197 191	5 075 394
Emiteeritud aktsiikapital	3 300	0	0	0	0	0	0	3 300
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	0	-680 261	0	-680 261
Muutused reservides	0	0	0	0	0	0	32 126	32 126
Muud muutused omakapitalis	-3 362	-28 594	0	0	0	0	0	-31 956
31.12.2016	35 256	0	3 196	0	0	55 354 296	497 162	55 889 910

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.

2016. 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).

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

AS Kaamos Kinnisvara kasutab konsolideeritud aasta aruande koostamisel keskmise suurusega ettevõtte arvestuse printsiipi/tingimusi.

Konsolideeritud aruande koostamine

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

Tütarettevõtet kasutavad oma aruannete koostamisel samu arvestuspõhimõtteid, mis emaettevõttegi. Kõik kontsernisisesed tehingud, nõuded ja kohustised ning realiseerimata kasumid ja kahjumid kontserni ettevõtete vahel toimunud tehingutelt on raamatupidamise aastaaruandes täies ulatuses elimineeritud. Realiseerimata kahjumid ei elimineerita, kui sisuliselt on tegemist vara väärtuse langusega.

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

Investeering sidusettevõtetesse

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

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

Sidusettevõtted kasutavad oma aruannete koostamisel samu arvestuspõhimõtteid, mis emaettevõttegi. Sidusettevõtete ja kontserni ettevõtete omavahelistelt tehingutelt tekkinud realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt kontserni osaluse suurusele sidusettevõttes. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus. Investeering sidusettevõttesse sisaldab omandamisel tekkinud firmaväärtust, millest on maha arvestatud kogunenud väärtuse languse allahindlused.

Juhul, kui kontserni osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava sidusettevõtte kahjumis on võrdne või ületab sidusettevõtte bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumid kajastatakse selliste pikaajaliste nõuete, mis sisuliselt moodustavad osa investeeringust investimisobjekti, allahindlusena. Erandiks on olukord, kui kontserni ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama sidusettevõtte kohustisi – sellisel juhul kajastatakse bilansis nii vastavat kohustist kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.

Uued tütarettevõtted kajastatakse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes ostumeetodil. Ostumeetodil kajastatavate äriühenduste soetusmaksumus jagatakse varade, kohustiste ja tingimuslike kohustiste õiglasele väärtusele omandamise kuupäeva seisuga. Juhul, kui õiglane väärtus ületab soetusmaksumust, siis see vahe kajastatakse kohekselt täies ulatuses perioodiluna.

Investeering tütar- ja sidusettevõtetesse emaettevõtte konsolideerimata bilansis

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

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

Finantsvarad

Kõik finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused, v.a. selliste finantsvarade, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande, soetamisega seotud kulutused.

Kõik tavapärastel turutingimustel toimuvad finantsvarade ostud ja müügid kajastatakse nende tehingute tehingupäeval, s.t. päeval, mil kontsern võtab endale kohustise (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 turegulaatsioonidega nõutud perioodi jooksul.

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

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

Õiglases väärtuses kajastatavad finantsvarad

Õiglases väärtuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse igal bilansipäeval ümber hetke õiglasele väärtusele, millest ei ole maha arvatud võimalikke vara realiseerimisega kaasnevaid tehingukulutusi. Börsil noteeritud väärtpaberite puhul baseerub õiglane väärtus bilansipäeva sulgemishindadel ja Euroopa Keskpanga 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 vastavate väärtpaberitelt kajastatakse kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud".

Soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad

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

Finantsvarade kajastamine lõpetatakse siis, kui kontsern kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapooltele üle varast tulenevad rahavood ning enamiku 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 pangas arvelduskontodel olev raha, kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid ning intressiturufondi osakud.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

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 Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustised (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse bilansipäeval kehtivate Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustised, 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 kohustisi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (nt ettemaksed, varud), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid kajastatakse jätkuvalt tehingupäeval kehtinud Euroopa Keskpanka 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 maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdsväärtusest. 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 müüdavad kinnistud, korterimandid 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 müügikulutused. 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 kasutamisest 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-aastaselt 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 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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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, määrares 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 immateriaalsel põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Immateriaalsete varade puhul hinnatakse, kas tegemist on piiratud või 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.

Põhivarade 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.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

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

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis 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.

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

Kohustuslik reservkapital

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

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise perioodil.

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

Kui on selgunud, et teenuse osutamisega kaasnevad kogukulud ületavad teenuse osutamisest saadava tulu, siis kajastatakse oodatav kahjum kohe 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 kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena 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 kohustis 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 -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustise 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 -kohustis kõigi bilansikuupäeval esinevate varade ja kohustiste

maksustamisväärtuste ning raamatupidamisväärtuste ajutiste erinevuste kohta. Edasilükkunud tulumaksuvara esitatakse bilansis vaid juhul, kui prognoositavas tulevikus on tõenäoline edasilükkunud tulumaksuvaraga võrreldavas suuruses tulumaksukohustise 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 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 õiglase väärtus on positiivne, kajastatakse tuletisinstrument varana, kui aga negatiivne, siis kohustisena. Tuletisinstrumenti 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 kohustiste 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 kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Arvelduskontod	1 002 433	904 753
Sularaha kassas	226	826
Tähtajaline hoius	7 760	7 760
Kokku raha	1 010 419	913 339

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2014	12 423	12 423
Müük müügihinnas või lunastamine	-2 179	-2 179
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	822	822
31.12.2015	11 066	11 066
Kajastatud õiglases väärtuses	11 066	11 066
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-110	-110
31.12.2016	10 956	10 956
Kajastatud õiglases väärtuses	10 956	10 956

Õiglases väärtuses kajastatud aktsiate õiglase väärtuse aluseks 31.12.2016 ja 31.12.2015 on nende noteeritud turuhinnad.

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	781 928	781 928	0	0	5
Ostjatelt laekumata arved	788 353	788 353	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-6 425	-6 425	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	160 271	160 271	0	0	7
Muud nõuded	2 989 409	781 449	2 207 960	0	11
Laenunõuded	2 305 660	97 700	2 207 960	0	
Intressinõuded	303 749	303 749	0	0	
Viitlaekumised	380 000	380 000	0	0	
Ettemaksed	21 348	21 348	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	5 633	5 633	0	0	
Muud makstud ettemaksed	15 715	15 715	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 952 956	1 744 996	2 207 960	0	

	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	

Lisa 5 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	788 353	1 242 181	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-6 425	-6 425	
Kokku nõuded ostjate vastu	781 928	1 235 756	4

Lisa 6 Varud

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Lõpetamata toodang	8 134 801	4 827 571
Arendamisjärgus kinnisvara müügiks	8 134 801	4 827 571
Ettemaksed varude eest	0	3 660
Kokku varud	8 134 801	4 831 231

Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	19 132	0	961
Käibemaks	143 648	165 847	263 093	691 308
Üksikisiku tulumaks	0	28 594	0	23 049
Sotsiaalmaks	0	52 580	0	42 535
Kohustuslik kogumispension	0	3 252	0	2 577
Töötuskindlustusmaksed	0	3 354	0	2 849
Ettemaksukonto jääk	16 623		1 094	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	160 271	272 759	264 187	763 279

Lisa 8 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
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 (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
10917840	Vindor Holding OÜ	Eesti	kinnisvara rentimine	100	100
10964957	Herasten OÜ	Eesti	kinnisvara rentimine	100	100
10964517	Hõbemetsa 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 arendamine 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	100	100
2671881-1	Foritor OY	Soome	kinnisvara rentimine	100	100
2699384-8	Purtonor OY	Soome	ehituse peatöövõtu teenused	100	75

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2015	Müük	31.12.2016
Purtonor OY	2 500	-625	1 875
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 500	-625	1 875

Müüdnud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinna	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
Purtonor OY	25	25 000	0

Lisa 10 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
12668192	Skinest Air OÜ	Eesti	Investeeringud	20	20
11338222	Wise Holding OÜ	Eesti	Investeeringud saeveskisse	15	15

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon					
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2015	Omandamine	Müük	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2016
Skinest Air OÜ	200 000	0	0	0	200 000
Wise Holding OÜ	960	0	0	0	960
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	200 960	0	0	0	200 960

Lisa 11 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenuõuded	2 305 660	97 700	2 207 960	0				
Laen Jubek Investments OÜ-le	7 000	7 000	0	0	10%	EUR	31.12.2017	
Tagatiseta laen juhatusel liikmega seotud ettevõttele	74 200	74 200	0	0	4%	EUR	08.12.2017	
Tagatiseta laen eraisikule	4 000	4 000	0	0	4%	EUR	08.12.2017	
Laen Pajarinki OY-le	12 500	12 500	0	0	3,5%	EUR	30.04.2017	
Laen sidusettevõttele	1 445 612	0	1 445 612	0	12%	EUR	31.12.2018	
Laen sidusettevõttele	762 348	0	762 348	0	12%	USD	31.12.2018	
Intressinõuded	303 749	303 749	0	0				
Viitlaekumised	380 000	380 000	0	0				
Ettemaks arendusobjektide eest	380 000	380 000	0	0				
Kokku muud nõuded	2 989 409	781 449	2 207 960	0				4

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud 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	31.12.2018	
Laen sidusettevõtjale	397 000	0	397 000	0	12%	EUR	31.12.2018	
Intressinõuded	110 219	110 219	0	0				
Kokku muud nõuded	1 355 339	220 219	1 135 120	0				4

Lisa 12 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
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
Ostud ja parendused	1 767 734
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	60 552
Müügid	-100 000
31.12.2016	87 505 236

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	5 379 603	4 970 853
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-240 052	-65 025

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus summas 68 597 922 on leitud juhatuse liikme poolt määratud turuhinnal kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit.

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus summas 18 907 314 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 2016.aastal.

Lisa 13 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
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
Ostud ja parendused	0	0	189 797	0	189 797
Amortisatsioonikulu	0	-36 672	-90 828	-4 766	-132 266
Müügid	0	0	-15 963	0	-15 963
Ümberklassifitseerimised	-51 771	51 771	0	0	0
Muud ümberklassifitseerimised	-51 771	51 771	0	0	0
31.12.2016					
Soetusmaksumus	9 560	418 786	787 392	90 755	1 306 493
Akumuleeritud kulum	0	-382 098	-494 014	-70 165	-946 277
Jääkmaksumus	9 560	36 688	293 378	20 590	360 216

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2016	2015
Masinad ja seadmed	24 791	16 200
Transpordivahendid	24 791	16 200
Kokku	24 791	16 200

Lisa 14 Bioloogilised varad

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod

Põhivarad		Kokku
	Loomsed varad	
31.12.2014	13 996	13 996
31.12.2015	13 996	13 996
31.12.2016	13 996	13 996

Lisa 15 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Arvutitarkvara	
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
Ostud ja parendused	3 301	3 301
Amortisatsioonikulu	-1 772	-1 772
31.12.2016		
Soetusmaksumus	22 078	22 078
Akumuleeritud kulum	-18 538	-18 538
Jääkmaksumus	3 540	3 540

Lisa 16 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2016	2015
Kasutusrenditulu	5 379 603	4 970 853
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatestatavatest lepingutest		
	31.12.2016	31.12.2015
12 kuu jooksul	4 772 287	4 957 338
1-5 aasta jooksul	13 725 812	11 980 832
Üle 5 aasta	5 005 665	4 452 186
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	69 985 241	67 650 515
Kokku	69 985 241	67 650 515

Lisa 17 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen SEB pangalt I-TÄK	15 449 855	15 449 855	0	0	0,883%+3kuu EURIBOR	EUR	20.08.2017
Laen SEB pangalt II-TÄK	7 611 550	7 611 550	0	0	0,975%+1kuu EURIBOR	EUR	20.08.2017
Laen SEB pangalt - LK	2 508 750	135 000	2 373 750	0	1,45%+6kuu EURIBOR	EUR	30.07.2018
Laen SEB pangalt - VH	4 525 013	4 525 013	0	0	0,975%+1kuu EURIBOR	EUR	20.08.2017
Laen Danske pangalt - H	974 710	61 306	913 404	0	1,22%+1kuu EURIBOR	EUR	06.07.2021
Laen Danske pangalt - N	2 431 626	128 119	2 303 507	0	0,975-1,28 +1kuu EURIBOR	EUR	19.09.2019-15.09.2021
Laen SEB pangalt - HM	2 296 322	2 296 322	0	0	2,45%+6kuu EURIBOR	EUR	14.04.2018
Laen OP Corporate pangalt	2 543 337	256 663	2 286 674	0	2,75%+3kuu EURIBOR	EUR	29.01.2021
Laen emattevõtjalt	787 793	0	787 793	0	4%	EUR	01.01.2021
Laen Klip Marine OÜ-lt	402 933	0	402 933	0	4%	EUR	01.01.2021
Laen Ivard OÜ-lt	686 500	0	686 500	0	4%	EUR	01.01.2021
Laen Kontek OÜ-lt	765 714	0	765 714	0	5%	EUR	01.01.2018
Pikaajalised laenud kokku	40 984 103	30 463 828	10 520 275				
Laenukohustised kokku	40 984 103	30 463 828	10 520 275				

	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 emattevõtjalt	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			
Laenukohustised kokku	39 864 335	3 199 378	36 664 957	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus		
	31.12.2016	31.12.2015
Ehitised	88 778 036	82 704 559
Kokku	88 778 036	82 704 559

Juhatusel on plaanis refinantseerida 2017.a lõppevaid pangalaene ning sõlmida uued laenulepingud 5 aastase tähtajaga, mistõttu negatiivne käibekapital seisuga 31.detsmeber 2016 ei viita probleemile Kontserni likviidsusega.

Saadud pangalaenude 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 euro;
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 ;
4. Danske pangalt saadud laenu tagatiseks on I jrk. hüpoteek kinnistule asukohaga Pärnu mnt. 153, Tallinn väärtuses 1 322 971 eurot;
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 3 300 000 eurot.
6. OP pangalt saadud laenu tagatiseks on I jrk. hüpoteek kinnistule asukohaga Veskiposti tn 1, Tallinn väärtuses 3 640 000 eurot;
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 väärtuses 2 600 000 1.jrk hüpoteek kinnistule (registriosa nr 3608401) asukohaga Harju maakond, Tallinn, Põhja-Tallinna linnaosa, Libe tn 1 // 2 // 3 // 4 // 5 // 6 / Harju maakond, Tallinn, Põhja-Tallinna linnaosa, Libe tänav

Kaamos Kinnisvara AS antud garantiid:

1. SEB pangale summas 9 156 684 eurot
2. Swedpangale summas 1 500 000 eurot

Kaamos Ehitus OÜ antud ehitusgarantiid:

1. SEB pangale summas 1 000 000 eurot (kasutusele võetud 702 845 eurot)
2. Swedpangale summas 100 359 eurot.

Lisa 18 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	1 624 432	1 621 336	3 096	0	
Võlad töövõtjatele	68 916	68 916	0	0	
Maksuvõlad	272 759	272 759	0	0	7
Muud võlad	216 384	216 384	0	0	
Intressivõlad	106 526	106 526	0	0	
Dividendivõlad	71 429	71 429	0	0	
Muud viitvõlad	38 429	38 429	0	0	
Saadud ettemaksed	1 492 921	1 492 921	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	1 492 921	1 492 921	0	0	
Tuletisinstrument	446 666	446 666	0	0	20
Garantii - ja remondifond	196 989	196 989	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	4 319 067	4 315 971	3 096	0	

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud 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	

Lisa 19 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	44 283 437	40 925 083
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	11 070 859	10 231 271
Kokku tingimuslikud kohustised	55 354 296	51 156 354

Lisa 20 Tuletisinstrumendid

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
	Kohustised	Kohustised
IRS alussummas 12 000 000 eurot, lõpptähtajaga 20.05.19	352 588	402 317
IRS alussummas 6 000 000 eurot, lõpptähtajaga 22.05.17	21 063	62 339
IRS alussummas 4 000 000 eurot, lõpptähtajaga 19.12.19	73 015	52 800
IRS alussummas 500 000 eurot, lõpptähtajaga 08.07.16	0	2 474
Tuletisinstrumendid kokku	446 666	519 930

Kontsernil on sõlmitud bilansipäeva seisuga neli tuletisinstrumendi lepingut kogusummas 22 000 000 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 noteeringud bilansipäeval.
Tuletisinstrumentidega seotud maksed teostatakse eurodes.

Lisa 21 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Aktsiakapital	35 256	35 318
Aktsiate arv (tk)	352 560	353 183
Aktsiate nimiväärtus	0.10	0.10

2012. aastal kujundati ettevõtte ümber osaühingust aktsiaseltsiks.
Ümberkujundamise käigus emiteeriti juurde 33 623 eriliigilist D-aktsiat ülekursiga 28 594 eurot.

06.12.2016. aastal tühistati 33 623 Aktsiaseltsi D-aktsiat nimiväärtusega 3 362,30 eurot ja aazio väärtuses 28 594 eurot. Tühistatud aktsiate eest tehakse rahaline väljamakse aktsionäride seaduses ettenähtud tähtaja jooksul.

2016.aastal emiteeriti juurde 33 000 eriliigilist D2-aktsiat nimiväärtusega 0,10 eurot.

Bilansipäeva seisuga koosnes ettevõtte aktsiakapital 319 560 lihtaktsiast nimiväärtusega 0,10 eurot ning 33 000 eriliigilisest D2-aktsiast nimiväärtusega 0,10 eurot.

Lisa 22 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	19 628 627	21 445 989
Soome	13 827	364 559
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	19 642 454	21 810 548
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike		
Gruusia	204 000	0
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku	204 000	0
Kokku müügitulu	19 846 454	21 810 548
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	5 379 603	4 970 853
Ehituse peatöövõtt	9 779 529	8 383 258
Projektijuhtimise teenus	204 000	0
Muud tulud	111 308	267 550
Arendatud kinnisvara müük	4 372 014	8 188 887
Kokku müügitulu	19 846 454	21 810 548

Lisa 23 Muud äritulud

(eurodes)

	2016	2015
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	5 000	0
Kasum materiaalsete põhivarade müügist	6 438	14 440
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	70 120	9 573 017
Kasum valuutakursi muutustest	3 434	7 150
Trahvid, viivised ja hüvitised	13 133	21 695
Muud	62 591	22 747
Kokku muud äritulud	160 716	9 639 049

Lisa 24 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2016	2015
Alltöövõtutööd	-7 554 226	-7 535 367
Ostetud kaubad, materjalid, teenused arendusobjektidele	-4 144 858	-6 958 865
Muud	0	-24
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-11 699 084	-14 494 256

Lisa 25 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2016	2015
Energia	-38 175	-43 050
Soojusenergia	-2 848	-6 736
Kütus	-35 327	-36 314
Mitmesugused bürookulud	-66 454	-99 762
Lähetuskulud	-53 692	-57 367
Koolituskulud	-14 744	-20 053
Riiklikud ja kohalikud maksud	-11 590	0
Kinnisvara hooldus- ja halduskulud	-27 900	-65 025
Kinnisvara vahendamise- ja hindamisteenuste kulud	-1 496	-35 864
Professionaalsete teenuste kulud	-251 098	-153 057
Erisoodustused	-40 259	-6 342
Sõidukite kulud	-41 630	-36 711
Turunduskulud	-197 129	-59 462
Kindlustuskulud	-8 425	-19 435
Muud	-4 038	-17 861
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-756 630	-613 989

Lisa 26 Tööjõukulud (eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	-1 047 667	-733 074
Sotsiaalmaksud	-351 450	-247 514
Kokku tööjõukulud	-1 399 117	-980 588
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	34	28

Lisa 27 Muud ärikulud

(eurodes)

	2016	2015
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-3 566	0
Kahjum valuutakursi muutustest	-4 774	-7 016
Trahvid, viivised ja hüvitised	-1 129	-492
Maamaks	-164 793	-77 837
Soome ehitusprojekti kahjumi katmine vastavalt lepingule	0	-159 047
Muud	-6 544	-2 284
Kokku muud ärikulud	-180 806	-246 676

Lisa 28 Intressikulud

(eurodes)

	2016	2015
Intressikulu laenudelt	-549 052	-714 645
Kokku intressikulud	-549 052	-714 645

Lisa 29 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2016	2015
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	24 228	22 513
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	24 375	0
Kasum/kahjum aktsiate/võlakirjade ümberhindlusest	-104	822
Intressitulud pangakontodelt ja hoiustelt	84	74
Intressitulud	195 519	100 136
Kasum tuletisinstrumentide ümberhindlusest	-220 151	-169 577
Muud finantstulud ja -kulud	-50 335	-8 443
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-26 384	-54 475

Lisa 30 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2016		2015	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	680 261	183 888	381 275	95 369
Eesti	680 261	170 065	381 275	95 319
Muud riigid kui Eesti	0	13 823	0	50
Kokku	680 261	183 888	381 275	95 369

Lisa 31 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaeettevõtja nimetus	Kaamos Group OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaeettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaeettevõtja	Kaamos Grupp
Riik, kus kontserni emaeettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	884 700	0	1 134 663
Sidusettevõtjad	2 275 474	0	1 230 538	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	15 228	0	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	96 729	2 264	87 866	0

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja							
Kaamos Group OÜ	0	0	3 284 500	3 631 200	4%	EUR	01.01.2021
Sidusettevõtjad							
Skinest Air OÜ	1 048 612	0	0	0	12%	EUR	31.12.2018
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Explorer Capital OÜ	100	0	0	0	4%	EUR	08.12.2017

2015	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja							
Kaamos Group OÜ	0	0	3 020 098	7 437 528	4%	EUR	31.12.2017
Sidusettevõtjad							
Skinest Air OÜ	1 000 823	6 500	0	0	12%	EUR	31.12.2018
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Explorer Capital OÜ	100	0	0	0	4%	EUR	08.12.2016

Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	33 538	0	21 879	0
Sidusettevõtjad	0	204 000	0	162 000
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	452	12 690	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	6 953	0	2 129

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2016	2015
Arvestatud tasu	142 929	97 426

Kaamos Kinnisvara AS on müünud projektijuhtimisteenust.

Kaamos Kinnisvara AS on arvestanud intresse järgmistelt seotud osapooltelt:

Emaettevõtjalt saadud laenudelt on arvestatud intresse summas 57 803 eurot (2015: 192 638) ja tasutud intresse summas 0 eurot (2015: 192 000).

Sidusettevõtjatele antud laenudelt on arvestatud intresse summas 191 095 eurot (2015: 94 905).

Juhatuse liikmega seotud ettevõtjale andud laenudelt on arvestatud intresse summas 2 974 eurot (2015: 2 961).

Lisa 32 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Varad		
Käibevarad		
Raha	36 528	85 702
Nõuded ja ettemaksed	896 945	600 228
Kokku käibevarad	933 473	685 930
Põhivarad		
Finantsinvesteeringud	2 384 619	2 384 619
Nõuded ja ettemaksed	20 845 214	15 711 383
Kinnisvarainvesteeringud	14 807 434	14 905 576
Materiaalsed põhivarad	213 750	111 875
Bioloogilised varad	13 996	13 996
Kokku põhivarad	38 265 013	33 127 449
Kokku varad	39 198 486	33 813 379
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	256 663	371 006
Võlad ja ettemaksed	328 732	95 560
Kokku lühiajalised kohustised	585 395	466 566
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	13 467 714	11 754 720
Kokku pikaajalised kohustised	13 467 714	11 754 720
Kokku kohustised	14 053 109	12 221 286
Omakapital		
Aktsiakapital nimiväärtuses	35 256	35 318
Ülekurss	0	28 594
Kohustuslik reservkapital	3 196	3 196
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	20 844 724	20 681 732
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 262 201	843 253
Kokku omakapital	25 145 377	21 592 093
Kokku kohustised ja omakapital	39 198 486	33 813 379

Lisa 33 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2016	2015
Müügitulu	394 290	277 888
Muud äritulud	8 625	63 817
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-295 276	-101 555
Mitmesugused tegevuskulud	-369 105	-273 639
Tööjõukulud	-350 698	-220 727
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-43 582	-52 819
Muud ärikulud	-103 101	-37 488
Kokku ärikasum (-kahjum)	-758 847	-344 523
Muud finantstulud ja -kulud	5 191 113	1 283 095
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	4 432 266	938 572
Tulumaks	-170 065	-95 319
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 262 201	843 253

Lisa 34 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2016	2015
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-758 847	-344 523
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	43 582	52 819
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	0	-14 440
Muud korrigeerimised	0	-37 183
Kokku korrigeerimised	43 582	1 196
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-197 268	-48 770
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	52 357	-87 450
Makstud ettevõtte tulumaks	-152 208	-95 319
Kokku rahavood äritegevusest	-1 012 384	-574 866
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-145 457	-73 190
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivarade müügist	3 625	16 200
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 858	-25 896
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	105 000	0
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-5 000
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	0	2 178
Antud laenud	-3 184 762	-9 282 596
Antud laenude tagasimaksed	3 036 946	11 975 470
Laekunud intressid	745 078	1 624 540
Kokku rahavood investeerimistegevusest	558 572	4 231 706
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	8 954 100	5 476 098
Saadud laenude tagasimaksed	-7 679 826	-8 108 462
Makstud intressid	-264 103	-586 611
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	3 300	0
Makstud dividendid	-608 833	-381 275
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-2
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	404 638	-3 600 252
Kokku rahavood	-49 174	56 588
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	85 702	8 466
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-49 174	56 588
Valuutakursside muutuste mõju	0	20 648
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	36 528	85 702

Lisa 35 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

						Kokku
	Aktiaakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2014	35 318	28 594	3 196	17 702	21 045 305	21 130 115
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0		843 253	843 253
Väljakuulutatud 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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	4 262 201	4 262 201
Emiteeritud aktsiakapital	3 300	0	0	0	0	3 300
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	0	-680 261	-680 261
Muud muutused omakapitalis	-3 362	-28 594	0		0	-31 956
31.12.2016	35 256	0	3 196	0	25 106 925	25 145 377
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus						-2 383 659
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil						41 516 796
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2016						64 278 514

2016.aastal tühistati 33 623 Aktsiaseltsi D-aktsiat nimiväärtusega 0,1 eurot ühe aktsia kohta. Aktsiakapitali vähendamisel tehakse väljamakse aktsionäride seaduses ettenähtud tähtaja jooksul.

Lisa 36 Ettevõtte käibevara

Kuivõrd 2017.aastal saabub kolme SEB pangalt võetud laenu lepingu tähtaeg (vt.lisa 17), siis vastavalt hea raamatupidamistava põhinõuetele on nende laenude jääki kajastatud bilansipäeva seisuga lühiajalise kohustusena.

2017.a. aprilli kuu seisuga on ettevõttel olemas kõikide eelpool nimetatud laenulepingute jaoks siduvad pakkumised ning laenude refinantseerimise riski ei eksisteeri.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.04.2017

Aktsiaselts Kaamos Kinnisvara (registrikood: 10886401) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR VAHTER	Juhatuse liige	10.04.2017
PRIIT UUSTULND	Juhatuse liige	10.04.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Kaamos Kinnisvara aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud AS Kaamos Kinnisvara ja tema tütarettevõtjate (kontsern) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2016 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid ning konsolideeritud aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt kontserni finantsseisundit seisuga 31. detsember 2016 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme kontsernist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperдите etikakoodeksiga (Eesti), ja oleme täitnud oma muud eetikaalaseid kohustused vastavalt etikakoodeksi nõuetele.

Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusel.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

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

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama kontserni suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas kontserni likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad kontserni raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;

- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamusel avaldamiseks kontserni sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;

- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;

- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärsel kahtlul kontserni suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada kontserni suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;

- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis;

- hangime kontserni majandusüksuste või äritegevuste finantssteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus kontserni konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame kontserniauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/allkirjastatud digitaalselt/
Ivar Kiigemägi
Vandeauditori number 527
Ernst & Young Baltic AS
Audiitorettevõtja tegevusloa number 58
Rävala pst 4, 10143 Tallinn

Erik Oja
Vandeauditori number 600

10. aprill 2017

Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts Kaamos Kinnisvara (registrikood: 10886401) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR KIIGEMÄGI	Vandeaudiitor	10.04.2017
ERIK OJA	Vandeaudiitor	10.04.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	50 476 093
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 878 203
Kokku	55 354 296
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	55 354 296
Kokku	55 354 296

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	394290	100.00%	Jah

Sidevahendid

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