

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Aktsiaselts Kaamos Kinnisvara

registrikood: 10886401

tänavaga nimi ja maja number: Pärnu mnt 153

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11624

telefon: +372 6630300

e-posti aadress: info@kaamos.ee

veebilehe aadress: www.kaamos.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	7
Konsolideeritud bilanss	7
Konsolideeritud kasumiaruanne	9
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	10
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	11
Raamatupidamise aastaaruande lisad	12
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	12
Lisa 2 Raha	17
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	17
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	18
Lisa 5 Varud	19
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	19
Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	20
Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	21
Lisa 9 Muud nõuded	22
Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud	23
Lisa 11 Materiaalsed põhivarad	24
Lisa 12 Bioloogilised varad	24
Lisa 13 Immateriaalsed põhivarad	25
Lisa 14 Kasutusrent	25
Lisa 15 Laenukohustised	26
Lisa 16 Võlad ja ettemaksed	28
Lisa 17 Tingimuslikud kohustised ja varad	29
Lisa 18 Tuletisinstrumendid	29
Lisa 19 Aktsiakapital	29
Lisa 20 Müügitulu	30
Lisa 21 Muud äritulud	30
Lisa 22 Kaubad, toore, materjal ja teenused	30
Lisa 23 Mitmesugused tegevuskulud	31
Lisa 24 Tööjõukulud	31
Lisa 25 Muud ärikulud	31
Lisa 26 Muud finantstulud ja -kulud	32
Lisa 27 Tulumaks	32
Lisa 28 Seotud osapooled	32
Lisa 29 Konsolideerimata bilanss	34
Lisa 30 Konsolideerimata kasumiaruanne	35
Lisa 31 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	36
Lisa 32 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	37
Aruande allkirjad	38
Vandeaudiitori aruanne	39

TEGEVUSARUANNE

Kaamos Kinnisvara AS on 2002. aastal kodumaise kapitaliga asutatud ettevõtte, mis tegeleb kinnisvaraarenduse ja ehitusega nii Eestis kui välisriikides. Tegutseme aktiivselt neljas riigis: Eestis, Lätis, Soomes ning Gruusias. Otsime pidevalt uusi innovaatilisi ideid ning perspektiivikaid ettevõtteid, millesse investeerida.

Kaamos Kinnisvara gruppi kuuluvate ettevõtete põhitegevuseks on terviklike elukeskkondade ja ärikinnisvara väljaarendamine ning investeringud rahavoogu loovatesse kinnisvara objektidesse. Kaamos arendab ja ehitab oma kinnisvara ise, sest nii saame kontrollida kogu protsessi algusest lõpuni ning tagada seeläbi soovitud tulemused. Arvestame alati kliendi soovidega – alates koduostu või kontori rentimise ideest kuni võtmete üleandmiseni.

2017 aasta oli Kaamos Kinnisvara jaoks kasumlik majandusaasta. Ettevõttel õnnestus pea täieulatuslikult ellu viia nimetatud aastaks püstitatud eesmärgid ning jätkata investeerimistegevusega.

ÄRIKINNISVARA

Olulisemad 2017. aasta tegevused ärikinnisvara suunal ja 2018 eesmärgid:

1. Tammsaare Ärikeskuse, Tatari 51 Statistikaameti hoone, Pärnu mnt 153 ärihoone ja Tridensi laokompleksi jätkuv plaanipärane haldamine. Nii Tammsaare Ärikeskuses kui Pärnu mnt 153 ärihoones opereeriti ligi 0 vakantsusega, mis on tänasel konkurentsitihedal turul väga hea tulemus. 2018 eesmärgiks on hoida vakantsusaste madalal ja pakkuda klientidele veelgi terviklikumat teenust. Samuti on Tammsaare Ärikeskuses plaanis läbi viia rekonstrueerimistööd nii ruumijuhtimisprogrammi uuendamisel kui ka ruumikujunduses. Plaanime uuendusi ka halduskorralduses.

2. Endla 16 ärihoones lõppes 2017. aastal leping senise üürniku Teliaga, alustati renoveerimistööd ning aasta lõpuks on hoone välja üüritavast pinnast 63% kaetud uute üürilepingutega. Suuremad kliendid on FS Capital Management OÜ, Brightway OÜ, Toyota Baltic AS. 2018 eesmärgiks on ärihoone täiemahuline üürnikega täitmine, samuti fassaaditööde lõpetamine.

3. Avala projekti kontseptsiooni jätkuv edasi arendamine ja võimalike üürnike leidmine.

4. Tütarettevõtte Foritor OY Mäntsälä K-marketi jätkuv plaanipärane haldamine.

ELAMUARENDUS

Elukondliku kinnisvara turul Harjumaal oli järjekordselt väga aktiivne aasta. Taaskord on selgelt näha, et märkimisväärne osa müügiimahust on tehtud äärelinna korteritega tasemel 1600-1900 eur/m².

Statistika põhjal oli 2017. aasta summaarne müük Tallinna uusarendustes **2957 korterit** (2016 – 2831 korterit), mis teeb kuu keskmiseks 246 korterit. Pakkumisel olevate uusarenduse korterite arv on 2017 lõpu seisuga **3075 korterit**.

Seega on nõudlus ja pakkumine turul jätkuvalt üsna heas tasakaalus ning turg tervikuna on optimistlik.

Hinnates kogu Tallinna korteriturgu (uusarendused + järelturg), siis Maa-ameti statistika põhjal tehti möödunud aastal Tallinnas korteriomanditega 9766 tehingut, mida on ca 6,6 protsenti rohkem kui 2016. aastal, korterite keskmine ruutmeetri hind kasvas aastaga 7,6 protsenti 1751 euroni.

Järgmise kahe aastaga lisandub turule 80 miljonit eurot Kredexi rekonstrueerimistoetust. Liites siia hoogsalt ehitava erasektori, on tulemuseks ehitus- ja rekonstrueerimishinna tõus ja kahjuks ka töökäte puudus.

Ehitushinna tõusu ulatuse ning tempoga põhjuslikus seoses võiks prognoosida äärelinna pakkumiste arvu järk-järgulist vähenemist (tulenevalt iga arendaja kasumimarginaali valulävest), mis ühtepidi tekitab ostusurve, teisalt on äärelinna koduostja laenuvõimel piir. Kaamose kogemusel soetatakse ca 99% äärelinna korteritest panga finantseeringuga.

2017 aastal sõlmis Kaamos Kinnisvara kokku 94 võlaõiguslikku (VÕL) ning 124 asjaõiguslikku müügilepingut (AÕL) järgnevates arendusprojektides:

- **Rohu Kvartal;**
- **Hõbemetsa Elurajoon;**

2018 aastal ehitab Kaamos Eestis kolme projekti, eesmärgiks sõlmida kokku 150 VÕL + 80 AÕL järgnevates arendustes;

- **Hõbemetsa elurajoon;**
- **Vahtramäe elurajoon;**
- **Ferro Residentsid;**

Täpsemad 2018 eesmärgid Eesti Kaamose elamuarendusprojektides:

1. Hõbemetsa elurajooni korterelamute Rehe põik 3, Rehe 5, 7, 8, 9, 11 edukas ehitus ja müük. Asukoht Nõmme ja Haabersti piiril, kõik eluks vajalik on lähiümbruses olemas. Läheduses asuvad uued põnevad söögikohad ja vaid mõneminutilise autosõidu kaugusele jäävad ostukeskused ning Nõmme turg.

2. Ferro Residentsid OÜ soetas 2017. aastal kinnistu Raua 59, eesmärgiga arendada 42 korteriga elamu. Ehituse ja müükide planeeritav algus märtsis 2018, valmimisaeg on 2019. aasta aprillis.

3. Vahtramäe Kodud OÜ soetas 2017. aastal Laagris Vae 19, Iltre 10, Iltre 12 ning Kuuse 30 kinnistud eesmärgiga arendada ja ehitada 4 korterelamut. Ehituse esimeses etapis valmib kaks 14-korteriga elamut aadressidega Iltre 10 ja Iltre 12. Ehituse algus märtsis 2018 ning Iltre 10 ja Iltre 12 majad valmivad märtsis 2019. aastal. Vahtramäe asub Laagri keskuse lähedal. Olemas väljakujunenud infrastruktuur, teedevõrk ja rohealad.

ARENGUD VÄLISTURGUDEL

2018 üheks olulisemaks eesmärgiks on jätkuvalt kaardistada välisturge, et laiendada oma põhitegevust väljaspool Eestit.

Tbilisis paiknevas ja Kaamos Kinnisvara kaasosalusel arendatavas kinnisvaraarenduses „**Tbilisi Hills**“ valmis 2017. aastal rahvusvahelistele standarditele vastav golfiväljak koos klubihoonega. 2018 aastal jätkame infrastruktuuri rajamise ja teede ehitamisega. Samuti käivitame esimeste kinnistute, majade ja ka korterelamute müügiprotsessi ning ehituse. Territooriumi kogupindala on 331 ha, millest 57 hektarile paikneb 18 rajaga golfiväljak, harjutusväljak ja klubihoone. Ülejäänud territooriumile

kerkivad valdavalt ühepereelamud, paarismajad, villad ning korterelamud. Lisaks on detailplaneeringus ära näidatud piirkonnad kauplusele, lasteaiale, koolile, SPA-hotellile ning laste- ja spordiväljakutele (tennis, korvpall, jalgpall jne.) Kokku on kogu territooriumile võimalik rajada 3000 eluaset. „Tbilisi Hills“ on ainus omataoline kinnisvaraarendus nii Tbilisis kui kogu Gruusias. Seda nii uudse kontseptsiooni, kui ka suuruse tõttu. Arvestades suurt arendusmahtu kujuneb projekti kogupikkuseks tõenäoliselt 10-20 aastat, esimesed majad valmivad 2018. aasta lõpus.

2017 sügisel omandas Kaamos Kinnisvara tütarettevõtte Cieceres Invest SIA kinnistu Riias **Cieceres iela 4**. Samuti omandas tütarettevõtte Saules Aleja Invest SIA Cieceres iela 4 kinnistute kõrvalkinnistud. **Saules iela 2B, 4A, 4B ja 4C**. 2018 eesmärgiks on eskiiskonkursi läbiviimine, et leida kogu maa-alale parim terviklik korterelamute kontseptsioon. Ehitustegevusega on plaanis alustada 2018. aasta lõpp.

Kuivõrd elukondliku kinnisvaraga teostatavate tehingute aktiivsus Riia äärelinnas, Marupes, ei ole eelnevate aastatega elavnenud, otsustas juhatus 2017 korterelamute ehituse edasi lükata.

KAAMOS EHITUS OÜ

Kaamos Kinnisvara gruppi kuuluvale Kaamos Ehitus OÜ-le oli 2017. aasta teine - lõpetati ja anti Tellijatele üle järgmised tähtsamad ehitustööd: Rehe tänav 1 ja Rohu kvartali II etapi korterelamud, Kotka Tervisemaja II etapp koos Kotka Selveriga, Peterburi tee 81 äri- ja tootmishoone ning Siimani farmi biogaasijaam. Koostöös Soome tütarettevõttega Purtonor OY valmis aasta lõpuks Alango Kaubanduskeskus Lapual.

Kaamos Ehitus OÜ-s töötas 31.12.2017 seisuga 27 inimest.

KAAMOS KINNISVARA GRUPI OLULISEMAD NÄITAJAD

31.12.2017.a. seisuga töötas Kaamos Kinnisvara konsolideerimisgrupis 42 inimest (2016: 34 inimest). Konsolideeritud tööjõukulu olid kokku 1 379 238 (2016: 1 399 117) eurot, sealhulgas juhatusele arvestatud tasu 189 794 (2016: 231 915) eurot.

2017. aasta lõpu seisuga kuulus Kaamos Kinnisvara kontserni 20 tütarettevõtet (2016: 17) ja 2 sidusettevõtet (2016: 2).

	31.12.2017		31.12.2016	
Suhtarvud	Grupp	Emaettevõtte	Grupp	Emaettevõtte
1. Omakapitali tootlikus (ROE)	16%	1%	9%	18%
2. Puhasrentaablus	28%	76%	25%	1081%
3. Varade tootlikkus (ROA)	9%	1%	5%	12%
4. Omakapitali osakaal	60%	59%	55%	64%
5. Võlakordaja	34%	7%	38%	6%
6. Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,90	8,42	0,31	1,61

Ülaltoodud suhtarvud on arvutatud järgmiste valemite alusel:

1. Omakapitali tootlikus (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)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 784 123	1 010 419	2
Finantsinvesteeringud	0	10 956	3
Nõuded ja ettemaksed	7 659 820	1 744 996	4
Varud	8 738 884	8 134 801	5
Kokku käibevarad	18 182 827	10 901 172	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	200 960	200 960	
Nõuded ja ettemaksed	840 698	2 207 960	4
Kinnisvarainvesteeringud	92 911 003	87 505 236	10
Materiaalsed põhivarad	221 827	360 216	11
Bioloogilised varad	13 996	13 996	12
Immateriaalsed põhivarad	7 406	3 540	13
Kokku põhivarad	94 195 890	90 291 908	
Kokku varad	112 378 717	101 193 080	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	4 870 374	30 463 828	15
Võlad ja ettemaksed	4 694 494	4 154 103	16
Kokku lühiajalised kohustised	9 564 868	34 617 931	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	35 215 199	10 520 275	15
Võlad ja ettemaksed	354 112	164 964	16
Kokku pikaajalised kohustised	35 569 311	10 685 239	
Kokku kohustised	45 134 179	45 303 170	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktiakapital nimiväärtuses	35 256	35 256	19
Kohustuslik reservkapital	3 196	3 196	
Muud reservid	121 033	0	19
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	56 592 633	50 476 093	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 756 317	4 878 203	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	66 508 435	55 392 748	
Vähemususalus	736 103	497 162	
Kokku omakapital	67 244 538	55 889 910	

Kokku kohustised ja omakapital	112 378 717	101 193 080	
---------------------------------------	--------------------	--------------------	--

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	34 540 892	19 846 454	20
Muud äritulud	1 984 206	160 716	21
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-23 862 207	-11 699 084	22
Mitmesugused tegevuskulud	-1 044 944	-921 423	23
Tööjõukulud	-1 379 238	-1 399 117	24
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-107 533	-136 815	11, 14
Muud ärikulud	-4 198	-16 013	25
Ärikasum (kahjum)	10 126 978	5 834 718	
Muud finantstulud ja -kulud	-317 248	-575 436	26
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	9 809 730	5 259 282	
Tulumaks	-82 579	-183 888	27
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 727 151	5 075 394	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	9 756 317	4 878 203	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	-29 165	197 191	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	10 126 978	5 834 718	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	107 533	135 270	11, 14
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-26 175	-12 436	11
Muud korrigeerimised	-449 046	-60 552	10
Kokku korrigeerimised	-367 688	62 282	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-3 710 144	141 456	
Varude muutus	1 284 154	-4 255 357	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	371 457	1 523 396	
Makstud ettevõtte tulumaks	-82 529	-166 031	
Kokku rahavood äritegevusest	7 622 228	3 140 464	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-25 171	-193 098	11, 14
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	41 833	24 791	11
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-8 164 250	-1 767 734	
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	3 831 987	105 000	
Netorahavoog tütarettevõtjate ja äritegevuste soetamisel	-1 669	0	
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-847 339	0	7
Laekunud tütarettevõtjate müügist	2 625	25 000	7
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-31 827	-13 317	
Antud laenud	-408 100	-1 048 712	
Antud laenude tagasimaksed	0	71 786	
Laekunud intressid	505	94 785	
Laekunud dividendid	585	782	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-5 600 821	-2 700 717	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	10 206 174	12 114 349	
Saadud laenude tagasimaksed	-10 422 149	-11 089 940	
Makstud intressid	-805 799	-761 891	
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	3 300	
Makstud dividendid	-225 929	-608 833	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 247 703	-343 015	
Kokku rahavood	773 704	96 732	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 010 419	913 339	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	773 704	96 732	
Valuutakursside muutuste mõju	0	348	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 784 123	1 010 419	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

								Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital						Vähemusosalus	
	Aktiakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Realiseerimat kursivahed	Jaotamata kasum (kahjum)		
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 aktiakapital	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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	0	9 756 317	-29 166	9 727 151
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	121 033	0	-403 444	0	-282 411
Muutused reservides	0	0	0	0	0	0	30 000	30 000
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	0	0	1 641 781	238 107	1 879 888
31.12.2017	35 256	0	3 196	121 033	0	66 348 950	736 103	67 244 538

Muud muutused omakapitalis all on kajastatud jaotamata kasumi suurenemise parandused eelnevate aastate andmete muutustest ning vähemusosaluse korrigeerimine.

2017. aasta jaotamata kasumi osas tehtud muud muutused on kinnisvarainvesteeringute kajastamisel korrigeeritud kinnisvara investeeringute väärtus 624 458 eurot (täiendav informatsioon lisas 10).

Eelnevate aastate varude kajastamisest tingitud muutuste tõttu on korrigeeritud 1 017 323 euro ulatuses eelnevate perioodide jaotamata kasumit.

Vähemusosaluse osa on korrigeeritud 238 107 euro võrra.

Täiendav informatsioon omakapitali komponentide kohta on avalikustatud lisas 19.

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 finantsaruandluse standardile ja kasutades soetusmaksumuse meetodit, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti. Finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

2017. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad Kaamos Kinnisvara AS (emaettevõtte) ning tema tütarettevõtete Vindor Holding OÜ, Herasten OÜ, Hõbemetsa 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, Foritor OY, Purtonor OY, Revali Residentsid OÜ, Pelihanza SIA, Cieceres Invest SIA, Saules Aleja Invest SIA, Ferro Residentsid OÜ ja Vahtramäe Kodud OÜ finantsnäitajad (kontserni struktuur on esitatud lisades).

Konsolideeritud aruande koostamine

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

Tütarettevõtted 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 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.

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 investeerimisobjekti, 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 õiglastele väärtustele omandamise kuupäeva seisuga. Juhul, kui

õiglane väärtus ületab soetusmaksumust, siis see vahe kajastatakse kohe sellel perioodil.

Investeering tütar- ja sidusettevõtete emaettevõtte konsolideerimata bilansis

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis (esitatud lisades) on investeeringud tütar- ja sidusettevõtetele 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 emaettevõtte 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 kulusi, 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 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 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 aruandepäeval ümber hetke õiglasele väärtusele, millest ei ole maha arvatud võimalikke vara realiseerimisega kaasnevaid tehingukulutusi. Börsil noteeritud väärtapaberite puhul baseerub õiglane väärtus aruandepäeva sulgemishindadel ja Euroopa Keskpanga ametlikel valuutakurssidel. Börsil noteerimata väärtapaberite 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 väärtapaberitelt 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 lähendina 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.

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 vähendamisenä.

Varud

Kontserni tavapärase äritegevuse käigus müüvad 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 aruandepäevadel 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 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-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 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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 640 eurost ja kasuliku elueaga üle ühe aasta.

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, määraates 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 õiglase 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 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.

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 kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglase 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.

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 aruandepäeval. Juhul, kui teenuse osutaja on aruandepäevaks 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 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 ettevõtete 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 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 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.

Aruandepäeva järgsed sündmused

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

Aruandepäeva järgsed 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)

	31.12.2017	31.12.2016
Arvelduskontod	1 776 333	1 002 433
Sularaha kassas	30	226
Tähtajaline hoius	7 760	7 760
Kokku raha	1 784 123	1 010 419

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Aksiad ja osad	
31.12.2015	11 066	11 066
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	-110	-110
31.12.2016	10 956	10 956
Kajastatud õiglasest väärtuses	10 956	10 956
Müük müügihinnas või lunastamine	-10 940	-10 940
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	-16	-16
31.12.2017	0	0

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	3 405 678	3 405 678	0	
Ostjatelt laekumata arved	3 411 270	3 411 270	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-5 592	-5 592	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 356 334	1 356 334	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	281 511	281 511	0	6
Muud nõuded	3 436 120	2 595 422	840 698	
Laenunõuded	2 703 844	1 863 146	840 698	9
Intressinõuded	732 276	732 276	0	9
Ettemaksed	20 875	20 875	0	
Tulevaste perioodide kulud	11 623	11 623	0	
Muud makstud ettemaksed	9 252	9 252	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 500 518	7 659 820	840 698	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	781 928	781 928	0	
Ostjatelt laekumata arved	788 353	788 353	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-6 425	-6 425	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	0	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	160 271	160 271	0	6
Muud nõuded	2 989 409	781 449	2 207 960	
Laenunõuded	2 305 660	97 700	2 207 960	9
Intressinõuded	303 749	303 749	0	9
Viitlaekumised	380 000	380 000	0	
Ettemaksed	21 348	21 348	0	
Tulevaste perioodide kulud	5 633	5 633	0	
Muud makstud ettemaksed	15 715	15 715	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 952 956	1 744 996	2 207 960	

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Lõpetamata toodang	8 738 884	8 134 801
Arendamisjärgus kinnisvara müügiks	8 738 884	8 134 801
Kokku varud	8 738 884	8 134 801

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	1 388	0	19 132
Käibemaks	236 729	345 947	143 648	165 847
Üksikisiku tulumaks	0	20 952	0	28 594
Sotsiaalmaks	0	41 915	0	52 580
Kohustuslik kogumispension	0	2 122	0	3 252
Töötuskindlustusmaksed	0	2 441	0	3 354
Ettemaksukonto jääk	44 782		16 623	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	281 511	414 765	160 271	272 759

Lisa 7 Tütaretevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütaretevõtja registrikood	Tütaretevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
10917840	Vindor Holding OÜ	Eesti	kinnisvara üürileandmine	100	100
10964957	Herasten OÜ	Eesti	kinnisvara üürileandmine	100	100
10964517	Hõbemetsa OÜ	Eesti	kinnisvara arendus ja müük	100	100
12291238	Nuudi Kinnisvara OÜ	Eesti	kinnisvara üürileandmine	100	100
11100288	Kaamos Ehitus OÜ	Eesti	ehituse peatöövõtt	100	100
11148579	Tammsaare Ärikeskus OÜ	Eesti	kinnisvara üürileandmine	100	100
40003774169	Pelihanža 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 üürileandmine	100	100
12405914	Tindi Majad OÜ	Eesti	kinnisvara arendus ja müük	100	100
12525506	MEPS-Kaamos Team OÜ	Eesti	projektijuhtimine	85	0
11150665	Risingsun OÜ	Eesti	kinnisvara arendus ja müük	50	50
12694551	Rohu Kvartal OÜ	Eesti	kinnisvara arendus ja müük	50	100
12853920	Revali Residentsid OÜ	Eesti	kinnisvara arendus ja müük	100	80
2671881-1	Foritor OY	Soome	kinnisvara üürileandmine	100	100
2699384-8	Purtonor OY	Soome	ehituse peatöövõtt	75	75
40203052577	Cieceres Invest SIA	Läti	kinnisvara arendus ja müük	0	100
40203090812	Saules Aleja invest SIA	Läti	kinnisvara arendus ja müük	0	100
11951939	Ferro Residentsid OÜ	Eesti	kinnisvara arendus ja müük	0	50
12185826	Vahtramäe Kodud OÜ	Eesti	kinnisvara arendus ja müük	0	82

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Tütaretevõtja nimetus	31.12.2016	Muud muutused	31.12.2017
MEPS-Kaamos Team OÜ	2 125	-2 125	0
Kokku tütaretevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 125	-2 125	0

Omandatud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Ferro Residentsid OÜ	50	06.03.2017	1 280
Vahtramäe Kodud OÜ	82	04.05.2017	2 059
Rohu Kvartal OÜ	50	21.08.2017	844 000

Müüdnud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinna	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
Revali Residentsid OÜ	20	500	0

Kaamos Ehitus OÜ tütarettevõtte MEPS-Kaamos Team OÜ on 22.11.2017 äriregistrist kustutatud.

Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
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	31.12.2016	Omandamine	Müük	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2017
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 9 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Laenunõuded	2 703 844	1 863 146	840 698				4
Tagatiseta laen juhatuse liikmega seotud ettevõttele	74 350	0	74 350	4%	EUR	31.12.2019	
Tagatiseta laen eraisikule	4 000	0	4 000	4%	EUR	28.02.2019	
Laen Pajarinki OY-le	9 584	9 584		3,5%	EUR	30.06.2018	
Laen sidusettevõttele	2 615 910	1 853 562	762 348	14,5%	EUR	31.12.2018 / 31.12.2019	
Intressinõuded	732 276	732 276	0				4
Ettemaks arendusobjektide eest	0	0	0				
Kokku muud nõuded	3 436 120	2 595 422	840 698				

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

Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
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
Ostud ja parendused	8 164 251
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	449 045
Müügid	-3 831 987
Muud muutused	624 458
31.12.2017	92 911 003

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	5 398 853	5 379 603
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-249 426	-400 456

Kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus summas 70 498 609 eurot (2016: 68 597 922 eurot) on leitud juhatuse liikme poolt määratud turuhinnal kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit.

Kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus summas 22 412 394 (2016: 18 907 314 eurot) on leitud juhatuse liikme poolt määratud turuhinnal kasutades võrdleva turuhinna meetodit.

Muude muutuste all on kajastatud parandused summas 624 458 eurot eelnevate aastate kinnisvarainvesteeringute kajastamisest.

Lisa 11 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
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
Ostud ja parendused	0	0	17 138	1 909	19 047
Amortisatsioonikulu	0	-30	-98 489	-6 608	-105 127
Müügid	0	0	-15 658	0	-15 658
Muud muutused	1	-36 502	6 306	-6 456	-36 651
31.12.2017					
Soetusmaksumus	9 561	602	598 397	33 440	642 000
Akumuleeritud kulum	0	-446	-395 722	-24 005	-420 173
Jääkmaksumus	9 561	156	202 675	9 435	221 827

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2017
Masinad ja seadmed	41 833
Transpordi- vahendid	41 833
Kokku	41 833

Lisa 12 Bioloogilised varad

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod

Põhivarad		Kokku
	Loomsed varad	
31.12.2016	13 996	13 996
31.12.2017	13 996	13 996

Lisa 13 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Arvutitarkvara	
31.12.2016		
Soetusmaksumus	22 078	22 078
Akumuleeritud kulum	-18 538	-18 538
Jääkmaksumus	3 540	3 540
Ostud ja parendused	6 125	6 125
Amortisatsioonikulu	-2 259	-2 259
31.12.2017		
Soetusmaksumus	15 716	15 716
Akumuleeritud kulum	-8 310	-8 310
Jääkmaksumus	7 406	7 406

Lisa 14 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2017	2016
Kasutusrenditulu	5 398 853	5 379 603
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2017	31.12.2016
12 kuu jooksul	4 790 986	4 772 287
1-5 aasta jooksul	12 802 717	13 725 812
Üle 5 aasta	4 929 718	5 005 665
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	74 249 247	69 985 241
Kokku	74 249 247	69 985 241

Lisa 15 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen SEB pangast	2 385 000	2 385 000			1,45%+6 kuu EURIBOR	EUR	30.07.2018
Laen SEB pangast	571 425	571 425			2,75%+6 kuu EURIBOR	EUR	23.05.2019
Lühiajalised laenud kokku	2 956 425	2 956 425					
Pikaajalised laenud							
Laen SEB pangast	22 977 958	1 181 268	21 796 690	0	1,1%+1 kuu EURIBOR / 1,1%+3 kuu EURIBOR	EUR	20.08.2020
Laen SEB pangast	779 133	53 733	725 400	0	2,25%+6 kuu EURIBOR	EUR	19.06.2022
Laen SEB pangast	4 317 799	207 214	4 110 585	0	1,1%+3 kuu EURIBOR	EUR	20.08.2020
Laen Danske pangast	913 404	62 068	851 336	0	1,22%+6 kuu EURIBOR	EUR	06.07.2021
Laen Danske pangast	2 303 360	129 670	2 173 690	0	1,28%+6 kuu EURIBOR / 0,975%+6 kuu EURIBOR	EUR	15.09.2021 / 19.09.2019
Laen OP Corporate pangast	2 263 341	279 996	1 983 345	0	2,75%+3 kuu EURIBOR	EUR	29.01.2021
Laen OP Corporate pangast	1 600 000	0	1 600 000	0	2,3%+3 kuu EURIBOR	EUR	27.09.2022
Laen olulise osalusega juriidilisest isikust omanikelt	1 524 067	0	1 524 067	0	4% / 10%	EUR	04.09.2019 / 01.01.2021
Laen emaettevõtjalt	450 086	0	450 086	0	4%	EUR	01.01.2021
Pikaajalised laenud kokku	37 129 148	1 913 949	35 215 199	0			
Laenukohustised kokku	40 085 573	4 870 374	35 215 199	0			

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud kokku	0	0					
Pikaajalised laenud							
Laen SEB pangast	23 061 405	23 061 405	0	0	0,883%+3 kuu EURIBOR / 0,975%+1 kuu EURIBOR	EUR	20.08.2017
Laen SEB pangast	2 508 750	135 000	2 373 750	0	1,45%+6 kuu EURIBOR	EUR	30.07.2018
Laen SEB pangast	4 525 013	4 525 013	0	0	0,975%+1 kuu EURIBOR	EUR	20.08.2017
Laen Danske pangast	974 710	61 306	913 404	0	1,22%+1 kuu EURIBOR	EUR	06.07.2021
Laen Danske pangast	2 431 626	128 119	2 303 507	0	0,975+1 kuu EURIBOR / 1,28 +1kuu EURIBOR	EUR	19.09.2019 / 15.09.2021
Laen SEB pangast	2 296 322	2 296 322	0	0	2,45%+6 kuu EURIBOR	EUR	14.04.2018
Laen OP Corporate pangast	2 543 337	256 663	2 286 674	0	2,75%+3 kuu EURIBOR	EUR	29.01.2021
Laen olulise osalusega juriidilisest isikust omanikelt	1 855 147	0	1 855 147	0	4%	EUR	01.01.2018 / 01.01.2021
Laen emattevõtjalt	787 793	0	787 793	0	4%	EUR	01.01.2021
Pikaajalised laenud kokku	40 984 103	30 463 828	10 520 275	0			
Laenukohustised kokku	40 984 103	30 463 828	10 520 275	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Ehitised	84 770 395	88 778 036
Kokku	84 770 395	88 778 036

Juhatusel on plaanis refinantseerida 2018.a lõppevaid pangalaene ning sõlmida uued laenulepingud 5 aastase tähtajaga.

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

1. SEB pangalt saadud laenu tagatiseks on panditud varad A.H.Tammsaare tee 47, Tallinn;
2. SEB pangalt saadud laenu tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistule asukohaga Tatari tn. 51, Tallinn summas 6 500 000 eurot ;
3. SEB pangalt saadud laenu tagatiseks on panditud varad Endla tn. 16, Tallinn ja hoonestamata parkimisalad Koidu tn 39/Luise tn.29 ning Koidu tn 41 Tallinn.
4. Danske pangalt saadud laenu tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistule asukohaga Nuudi tee 18, 18a, 18b, Uusküla, Jõelähtme vald, Harjumaa. Tagatislepingu summa 3 300 000 eurot.
5. Danske pangalt saadud laenu tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistule asukohaga Pärnu mnt.153, Tallinn väärtuses 1 322 971 eurot.
6. OP pangalt saadud laenu tagatiseks on I jrk. ühishüpoteek hüpoteegisummaga 3 640 000 eurot kinnistutele asukohaga Veskiposti tn 1, Tallinn; Veskiposti tn 8, Tallinn ja Veskiposti tn T1, Tallinn.

Kaamos Kinnisvara AS antud garantiid:

1. SEB Pank summas 7 822 410 eurot
2. OP Corporate Bank summas 8 075 350 eurot

Kaamos Ehitus OÜ sõlmitud bilansiväliste toodete liimilepingud:

1. SEB Pank summas 1 000 000 eurot (kasutusele võetud 183 333 eurot)
2. OP Corporate Bank summas 1 500 000 eurot (kasutusele võetud 771 525 eurot)

Lisa 16 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	2 322 266	2 050 999	271 267	
Võlad töövõtjatele	46 978	46 978	0	
Maksuvõlad	414 765	414 765	0	6
Muud võlad	132 154	49 309	82 845	
Intressivõlad	114 796	31 951	82 845	
Dividendivõlad	0	0	0	
Muud viitvõlad	17 358	17 358	0	
Saadud ettemaksed	1 626 610	1 626 610	0	
Tulevaste perioodide tulud	1 626 610	1 626 610	0	
Tuletisinstrumendid	260 143	260 143	0	
Garantii - ja remondifond	245 690	245 690	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	5 048 606	4 694 494	354 112	

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	1 624 432	1 459 468	164 964	
Võlad töövõtjatele	71 616	71 616	0	
Maksuvõlad	272 759	272 759	0	6
Muud võlad	213 684	213 684	0	
Intressivõlad	106 526	106 526	0	
Dividendivõlad	71 429	71 429	0	
Muud viitvõlad	35 729	35 729	0	
Saadud ettemaksed	1 492 921	1 492 921	0	
Tulevaste perioodide tulud	1 492 921	1 492 921	0	
Tuletisinstrumendid	446 666	446 666	0	
Garantii - ja remondifond	196 989	196 989	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	4 319 067	4 154 103	164 964	

Lisa 17 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	53 115 043	44 283 437
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	13 278 761	11 070 859
Kokku tingimuslikud kohustised	66 393 804	55 354 296

Lisa 18 Tuletisinstrumendid

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
	Kohustised	Kohustised
IRS alussummas 12 000 000 eurot, lõpptähtajaga 22.05.19	211 708	352 588
IRS alussummas 6 000 000 eurot, lõpptähtajaga 22.05.17	0	21 063
IRS alussummas 4 000 000 eurot, lõpptähtajaga 19.12.19	48 435	73 015
Tuletisinstrumendid kokku	260 143	446 666

Kontsernil on sõlmitud aruandepäeva seisuga kaks tuletisinstrumendi lepingut kogusummas 16 000 000 eurot. Nimetatud tehingute tulemusena fikseeriti ujuva intressimääraga laenude intressikulu, mille tulemusena tõusis fikseeritud kohustiste osakaal laenuportfellis ligi 90%-ni. Intressiriski juhtimisest tulenevalt on kontserni eesmärgiks hoida laenuportfelli enamuses ulatuses fikseeritud intressimääraga kohustisena, 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 aruandepäeval. Tuletisinstrumentidega seotud maksed teostatakse eurodes.

Lisa 19 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Aktsiakapital	35 256	35 256
Aktsiate arv (tk)	352 560	352 560
Aktsiate nimiväärtus	0.10	0.10

Aruandepäeva seisuga koosnes ettevõtte aktsiakapital 352 560 aktsiast nimiväärtusega 0,10 eurot. Aktsiad jagunevad 319 560 lihtaktsiaks ning 33 000 eriliigiliseks D2-aktsiaks.

Aruandepäeva seisuga on omakapitali muude reservide real kajastatud D2-aktsiate kasumireserv 121 033 eurot.

Lisa 20 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	30 561 365	19 628 627
Soome	3 842 013	13 827
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	34 403 378	19 642 454
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike		
Gruusia	137 514	204 000
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku	137 514	204 000
Kokku müügitulu	34 540 892	19 846 454
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	5 335 016	5 379 603
Ehituse peatöövõtt	15 824 428	9 779 529
Projektijuhtimise teenus	137 514	204 000
Muud tulud	59 670	111 308
Arendatud kinnisvara müük	13 184 264	4 372 014
Kokku müügitulu	34 540 892	19 846 454

Lisa 21 Muud äritulud

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	1 468 013	5 000	
Kasum materiaalsete põhivarade müügist	26 175	6 438	11
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	449 045	70 120	10
Kasum valuutakursi muutustest	0	3 434	
Trahvid, viivised ja hüvitised	21 282	13 133	
Muud	19 691	62 591	
Kokku muud äritulud	1 984 206	160 716	

Lisa 22 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2017	2016
Alltöövõtutööd	-14 377 504	-7 954 145
Enda arendatud kinnisvara omahind	-9 306 383	-3 632 465
Muud	-178 320	-112 474
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-23 862 207	-11 699 084

Lisa 23 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2017	2016
Energia	-41 722	-35 327
Kütus	-41 722	-35 327
Mitmesugused bürookulud	-112 329	-66 454
Lähetuskulud	-72 291	-53 692
Koolituskulud	-15 907	-14 744
Riiklikud ja kohalikud maksud	-173 325	-176 383
Kinnisvara hooldus- ja halduskulud	-36 541	-30 748
Kinnisvara vahendamise- ja hindamisteenuste kulud	-68 181	-1 496
Professionaalsete teenuste kulud	-204 926	-251 098
Erisoodustused	-40 394	-40 259
Sõidukite kulud	-65 635	-41 630
Turunduskulud	-141 758	-197 129
Kindlustuskulud	-16 625	-8 425
Muud	-55 310	-4 038
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-1 044 944	-921 423

Lisa 24 Tööjõukulud (eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	-1 039 732	-1 047 667
Sotsiaalmaksud	-339 506	-351 450
Kokku tööjõukulud	-1 379 238	-1 399 117
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	34	34

Lisa 25 Muud ärikulud (eurodes)

	2017	2016
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	-3 566
Kahjum valuutakursi muutustest	0	-4 774
Trahvid, viivised ja hüvitised	-548	-1 129
Muud	-3 650	-6 544
Kokku muud ärikulud	-4 198	-16 013

Lisa 26 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2017	2016
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	0	24 228
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	0	24 375
Kasum/kahjum aktsiate ümberhindlusest/müügist	-16	-104
Kasum/kahjum tuletisinstrumentide ümberhindlusest	186 523	-220 151
Intressitulud	431 756	195 519
Intressikulud	-847 701	-549 052
Intressitulud pangakontodelt ja hoiustelt	134	84
Muud finantstulud ja -kulud	-87 944	-50 335
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-317 248	-575 436

Lisa 27 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2017		2016	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	225 929	82 529	680 261	183 888
Eesti	225 929	56 482	680 261	170 065
Muud riigid kui Eesti	0	26 047	0	13 823
Kokku	225 929	82 529	680 261	183 888

Lisa 28 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	450 086	0	884 700
Sidusettevõtjad	3 329 942	0	2 275 474	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	0	15 228	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	93 047	0	96 729	2 264

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	0	0	33 538	0
Sidusettevõtjad	0	138 061	0	204 000
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	1 410	452	12 690
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	5 833	0	6 953

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	2016
Arvestatud tasu	189 794	231 915

Täiendav informatsioon seotud osapoolte vahelistest laenuõuetest ja laenukohustistest on avalikustatud lisas 4 ja lisas 15.

Lisa 29 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Varad		
Käibevarad		
Raha	834 193	36 528
Nõuded ja ettemaksed	1 588 746	896 945
Kokku käibevarad	2 422 939	933 473
Põhivarad		
Finantsinvesteeringud	3 237 058	2 384 619
Nõuded ja ettemaksed	22 242 850	20 845 214
Kinnisvarainvesteeringud	14 807 434	14 807 434
Materiaalsed põhivarad	169 369	213 750
Bioloogilised varad	13 996	13 996
Kokku põhivarad	40 470 707	38 265 013
Kokku varad	42 893 646	39 198 486
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	333 729	256 663
Võlad ja ettemaksed	83 520	328 732
Kokku lühiajalised kohustised	417 249	585 395
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	17 196 721	13 467 714
Kokku pikaajalised kohustised	17 196 721	13 467 714
Kokku kohustised	17 613 970	14 053 109
Omakapital		
Aktsiakapital nimiväärtuses	35 256	35 256
Kohustuslik reservkapital	3 196	3 196
Muud reservid	121 033	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	24 759 963	20 844 724
Aruandeaasta kasum (kahjum)	360 228	4 262 201
Kokku omakapital	25 279 676	25 145 377
Kokku kohustised ja omakapital	42 893 646	39 198 486

Lisa 30 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2017	2016
Müügitulu	474 179	394 290
Muud äritulud	22 262	8 625
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-20 761	-295 276
Mitmesugused tegevuskulud	-441 221	-369 105
Tööjõukulud	-391 373	-350 698
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-60 130	-43 582
Muud ärikulud	-3 441	-103 101
Kokku ärikasum (-kahjum)	-420 485	-758 847
Muud finantstulud ja -kulud	837 195	5 191 113
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	416 710	4 432 266
Tulumaks	-56 482	-170 065
Aruandeaasta kasum (kahjum)	360 228	4 262 201

Lisa 31 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-420 485	-758 847
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	60 130	43 582
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-21 000	0
Kokku korrigeerimised	39 130	43 582
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	205 631	-197 268
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-187 213	52 357
Makstud ettevõtte tulumaks	-56 482	-152 208
Kokku rahavood äritegevusest	-419 419	-1 012 384
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-15 748	-145 457
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	21 000	3 625
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-1 858
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	105 000
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-852 939	0
Laekunud tütarettevõtjate müügist	500	0
Antud laenud	-7 083 700	-3 184 762
Antud laenude tagasimaksed	5 171 773	3 036 946
Laekunud intressid	1 049 657	745 078
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 709 457	558 572
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	7 132 600	8 954 100
Saadud laenude tagasimaksed	-3 326 526	-7 679 826
Makstud intressid	-653 604	-264 103
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	3 300
Makstud dividendid	-225 929	-608 833
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	2 926 541	404 638
Kokku rahavood	797 665	-49 174
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	36 528	85 702
Raha ja raha ekvivalentide muutus	797 665	-49 174
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	834 193	36 528

Lisa 32 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2015	35 318	28 594	3 196	0	21 524 985	21 592 093
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	4 262 201	4 262 201
Emiteeritud aktsiikapital	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	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						-2 181 159
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil						32 428 530
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2016						55 392 748
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	360 228	360 228
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	121 033	-346 962	-225 929
31.12.2017	35 256	0	3 196	121 033	25 120 191	25 279 676
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus						-3 036 098
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil						44 264 857
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2017						66 508 435

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.04.2018

Aktsiaselts Kaamos Kinnisvara (registrikood: 10886401) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR VAHTER	Juhatuse liige	04.04.2018
PRIIT UUSTULND	Juhatuse liige	04.04.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aktsiaselts Kaamos Kinnisvara aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud Aktsiaselts Kaamos Kinnisvara ja tema tütaretevõtjate (kontsern) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2017 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 kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt kontserni finantsseisundit seisuga 31. detsember 2017 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

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 kutsealiste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi nõuetele.

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

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 finantsaruandluse standardiga 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 arvamus. 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 auditiprotseduuriid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärarvutuste tegemist või sisekontrolli eiramist;

- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse 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 märkimisväärset kahtlust 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 arvamus. 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 finantsteabe 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/
Stan Nahkor
Vandeauditori number 508
Ernst & Young Baltic AS
Audiitorettevõtja tegevusloa number 58

Erik Oja
Vandeauditori number 600

4. aprill 2018

Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts Kaamos Kinnisvara (registrikood: 10886401) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
STAN NAHKOR	Vandeaudiitor	04.04.2018
ERIK OJA	Vandeaudiitor	04.04.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	56 592 633
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 756 317
Kokku	66 348 950

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	474179	100.00%	Jah

Sidevahendid

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