

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Aktsiaselts Kaamos Kinnisvara

registrikood: 10886401

tänavanimi 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	8
Konsolideeritud bilanss	8
Konsolideeritud kasumiaruanne	9
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	10
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	11
Raamatupidamise aastaaruande lisad	12
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	12
Lisa 2 Raha	16
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	17
Lisa 4 Varud	18
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	18
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	19
Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	20
Lisa 8 Muud nõuded	21
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	21
Lisa 10 Materiaalsed põhivarad	22
Lisa 11 Immateriaalsed põhivarad	23
Lisa 12 Kasutusrent	23
Lisa 13 Laenukohustised	25
Lisa 14 Võlad ja ettemaksed	27
Lisa 15 Tingimuslikud kohustised ja varad	27
Lisa 16 Aktsiakapital	28
Lisa 17 Müügitulu	28
Lisa 18 Muud äritulud	28
Lisa 19 Kaubad, toore, materjal ja teenused	29
Lisa 20 Mitmesugused tegevuskulud	29
Lisa 21 Tööjõukulud	29
Lisa 22 Muud ärikulud	30
Lisa 23 Muud finantstulud ja -kulud	30
Lisa 24 Tulumaks	30
Lisa 25 Seotud osapooled	30
Lisa 26 Konsolideerimata bilanss	32
Lisa 27 Konsolideerimata kasumiaruanne	33
Lisa 28 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	34
Lisa 29 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	35
Aruande allkirjad	36
Vandeauditori aruanne	37

TEGEVUSARUANNE

Aksiaselts Kaamos Kinnisvara on 2002. aastal kodumaise kapitaliga asutatud ettevõte, mis tegeleb kinnisvaraarenduse ja ehitusega Eestis ja välisriikides. Tegutseme aktiivselt kahes riigis, Eestis ja Lätis. Ettevõtte oluliseks strateegiliseks eesmärgiks on põhitegevuse laiendamine väljaspool Eestit.

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

2019. aasta oli Kaamos Kinnisvara jaoks edukas majandusaasta. Ettevõtte õnnestus ellu viia nimetatud aastaks püstitatud eesmärgid. Ärikinnisvara turul suudeti edukalt hoida olemasolevaid ja leida uusi kliente. Korterite müügiimahud olid läbi aegade suurimad. Lätis alustati Riias esimese korterelamu arendusega „Divi Krasti“ ja müüdi osalus Gruusia arendusprojekti „Tbilisi Hills“.

ÄRIKINNISVARA

Bürookinnisvara turg on Tallinnas koondunud peamiselt viide piirkonda, mis katavad suurema osa A- ja B-klassi büroopindadest: südalinn, Pärnu maantee, Mustamäe tee algus, Tehnopol ja Ülemiste äripiirkond. Turgu iseloomustab tugev konkurents kesk- ja äärelinna vahel ning ehitusjärgus olevate ning valminud hoonete vahel. 2019. aasta juuli alguse seisuga on kaasaegse büroopinna maht Tallinnas ligi 930 000 m².

Kui 2018. aasta oli bürookinnisvara turul ajaloolise keskmise kontekstis erandlikult aktiivne (aasta jooksul lisandus vähemalt 2000 m² büroopinnaga ärihoonetes enam kui 90 000 m² büroopinda), siis 2019. aastal valmis suurtes A- ja B-klassi büroohoonetes veidi vähem kui 40 000 m² büroopinda, mis jääb oma mahult 2013.–2015. aasta tasemele. Esialgsete plaanide kohaselt valmib 2020 ca 100 000 m² büroopinda, seejuures on hoonete geograafia linnaosade lõikes väga lai. Koos potentsiaalselt lisanduva büroopinna mahuga võib 2021. aasta alguseks A- ja B-klassi büroopinna maht kasvada enam kui 1 miljoni ruutmeetriks.

Tallinna keskse äripiirkonna A-klassi kontorihoonetes (AA-klass) oli 2019. aasta keskel netoüür valdavalt 13 ja 16,5 EUR/m² vahel ning vakants jäi 7–8% vahele. Olemasolevate hoonete vakantsi osakaal on valdavalt stabiilne. Uuematel hoonetel see tõenäoliselt langeb, vanematel aga võib see tõusta, kuna neil on suurem oht oma üürikuud kaotada.

2019. aastal oli nõudlus büroopindade järele tugev, seda eelkõige IT- ja tehnoloogiasektori ettevõtete kasvust tulenevalt. 2020. aastal planeeritakse valmis ehitada Tallinnas rekordilises mahus uusi bürooruumi, millest üle 60% on tänaseks hetkeks ka juba üürile antud.

Olulisemad 2019. aasta tegevused ärikinnisvara suunal ja 2020 eesmärgid:

1. Tammsaare Ärikeskuse, Tatari 51 Statistikaameti hoone, Pärnu mnt 153 ärihoone ja Tridensi laokompleksi jätkuv opereerimine. Tammsaare Ärikeskuses ja Pärnu mnt 153 ärihoones opereeriti minimaalse vakantsusega, mis on tänasel konkurentsitihtedal turul väga hea tulemus. 2019 aastal möödus 10. aastat Tammsaare Ärikeskuse ehituse valmimisest. Juubeliaastal viidi hoones läbi suuremahulised rekonstrueerimistööd ruumi juhtimisprogrammi uuendamisel ja ruumikujunduses. Värskendati hoone üldalasid ja ehitati uusi ruume, mis muudavad meie klientide olemise ärikeskuses veelgi kodusemaks. 2020.a. eesmärgiks on hoida pindade vakantsusaste võimalikult madalal ja arendada holistilist klientide hoidmise strateegiat.

2. Endla Ärimaja oli 2019. aastal 100% kaetud üürilepingutega. Ärimaja suuremad kliendid on FS Capital Management OÜ (Sony ja Bang&Olufsen), Itella Services OÜ, WaveCom AS ja Rail Baltic Estonia. 2020.a. eesmärgiks on ärihoone pindade vakantsusastme madalal hoidmine ning olemasolevatele klientidele jätkuvalt kõrge kvaliteediga teenuse pakkumine.

3. Avala ärikvartali arendus. 2019. aastal alustati Avala kvartalis esimese büroohoone Electra ja Läti ehitusmaterjalide kaupluse DEPO ehitusega. 2020.a. sügisel kolib Electra büroomajja ankurientnik Elektrilevi 10. aastaks sisse 6000 m² suurusele büroopinnale. Teistele hoone pindadele on samuti osaliselt üürilepingud sõlmitud ja 2020. aasta eesmärk on katta kogu hoone üürilepingutega. Läti päritolu ehitusmaterjalide kaupluseketi esimese Eesti poe suuruseks saab olema 25 000 m² ja see avatakse 2020. aasta kolmandas kvartalis.

4. Tütarettevõtte Foritor OY varades olnud Mäntsäla K-marketi kauplusehoone võõrandati 2019 veebruaris Soome ettevõttele Sirius Capital Partners.

ELAMUARENDUS

Viimaste aastatega on korterelamu turg Tallinnas kesklinna piirest selgelt väljunud ning üha enam populaarsust koguvad terviklikult läbimõeldud elukeskkonnad. Jätkuvalt on koduostjale oluline arendaja ja ehitaja usaldusväärsus, maine, ehituskvaliteet ning infrastruktuur uue kodu ümbruses (teenused, parkimine jne.).

Tallinnas ja lähiümbruses pakutavate uute korterite maht on püsinud muutumatuna viimased paar aastat. 2019. aastal vähenes uute korterite laojääk ca 2500 ühikuni. See oli tingitud eelkõige tingitud uute lisanduvate projektide vähesusest. 2019. aasta keskmine uute korterite müük jäi samasse suurusjärku 2018. aasta omaga s.o. ca 3000 korterit. Seega oli laovarude aasta lõpuks mõnevõrra väiksem kui aastane müük, see näitab, et turg on terve ja aktiivne ning nõudluse/pakkumise tasakaal on hästi paigas.

Tallinna aktiivse turu tegurid olid endised - kõrge tööhõive, kasvavad palgad, kasvav elanike arv, soodsad laenuitingimused, mõõdukas kasvus hinnad, aktiivne arendus, lai valikuvõimalus pakkumiste vahel. Tänu sissetulekute kasvule ja madalatele intressimääradele oli koduostjate võime eluaset soetada kinnisvara hinna kasvule vaatamata hea.

Intressimäärad püsisid laenuvõtja jaoks soodsad. Keskmine intressimäär eluaseme laenule jäi 2,4%-2,6% vahele. Eluaseme laenude maht jätkas kasvamist ja suurem enamus korteristjaid kasutas tehingu finantseerimisel kodulaenu.

2019. aastal sõlmisime kokku 206 müügilepingut järgnevates arendusprojektides:

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

2020 aastal jätkame Eestis kahe olemasoleva projekti arendust:

- **Hõbemetsa elurajoon 122 korterit;**
- **Vahtramäe elurajoon 84 korterit**

Lisaks omandasime 2019. aasta lõpus 8 ha suuruse osa Rannamõisa tee 1a kinnistust, kuhu rajame korterelamute rajooni, kokku ca 500 korteriga. 2020. aastal tegeleme teede ja trasside ning I etapi kortermajade projekteerimisega, eesmärgiga saada aasta lõpuks ehitusload ning alustada arendusega.

ARENGUD VÄLISTURGUDEL

2020. aasta üheks olulisemaks eesmärgiks on jätkuvalt kaardistada välisturge, et laiendada oma põhitegevust väljaspool Eestit.

2019. aastal müüs Kaamos Kinnisvara oma osaluse Gruusia projektis „Tbilisi Hills“. Tbilisi Hills näol on tegemist omataolise kinnisvaraarendusega nii Tbilisis kui kogu Gruusias. Seda nii uudse kontseptsiooni, kui ka suuruse tõttu.

Eelmisel aastal tegi Kaamos Kinnisvara suuri ettevalmistusi ehitus- ja arendustegevustega alustamiseks Riia turul. Kasvatasime kohaliku meeskonna neljaliikmeliseks. Alustasime esimese 66 korteriga korterelamu ehitusega Divi Krasti projektis. Lisaks omandas Kaamos Kinnisvara tütarettevõtte SIA Kokneses spv kinnistu Kokneses prospekta tänaval.

KAAMOS EHITUS OÜ

Kaamos Kinnisvara gruppi kuuluv Kaamos Ehitus OÜ jätkab oma põhitegevusega ehitusvaldkonnas. Meie põhiturg on Eesti, kuid samas jagame ehitusalast oskusteavet ja kogemust läbi grupi ettevõtete ka teistel turgudel, fookusega Lätile ja Valgevenele. Kaamos Ehitus OÜ müügitulu kasvas 2019. aastal võrreldes eelmise aastaga 42%.

2019. aastal jätkasime Hõbemetsa ja Vahtramäe elamurajoonides korterelamute ehitamisega, kesklinnas valmisid Ferro Residentsid ja Grand Gonsiori korterelamud. Kokku andsime 2019. aastal kasutusse üle 300 uue kodu. Alustasime Avala ärikvartali DEPO ehitusmaterjalide kaupluse ja „Electra“ büroohoone ehitustöödega.

2020. aastal jätkame Avala ärikvartali projekteerimis- ja ehitustöödega, kuhu lisanduvad järgnevatel aastatel uued büroohooned koos parkimismajaga.

31.12.2019 seisuga töötas Kaamos Ehitus OÜ-s 37 inimest.

KAAMOS KINNISVARA GRUPI OLULISEMAD NÄITAJAD

31.12.2019.a. seisuga töötas Kaamos Kinnisvara konsolideerimisgrupis 55 inimest (2018: 41 inimest). Konsolideeritud tööjõukulu oli 2019. aastal 1 182 536 eurot (2018: 1 276 614 eurot) , sealhulgas juhatusele arvestatud tasu 357 114 eurot (2018: 324 393 eurot)

Konsolideeritud aastaaruandes on tööjõukulud osaliselt kapitaliseeritud. Varude soetusmaksumusse on tööjõukulusid kantud 2019. aastal 774 763 euro (2018. aastal 411 909 euro) eest.

Kaamos Kinnisvara konsolideerimisgrupi keskmine tööjõukulu palgatöötaja kohta kuus oli 2019. aastal 4 182 eurot (2018. aastal 4 139 eurot)

2019. aasta lõpu seisuga kuulus Kaamos Kinnisvara kontserni 24 tütarettevõtet (2018: 22)

	31.12.2019		31.12.2018	
Suhtarvud	Grupp	Emaettevõte	Grupp	Emaettevõte
1. Omakapitali tootlikkus (ROE)	14%	2%	20%	4%
2. Puhasrentaablus	16%	108%	29%	196%
3. Varade tootlikkus (ROA)	4%	1%	6%	2%
4. Omakapitali osakaal	58%	41%	60%	53%
5. Võlakordaja	33%	18%	31%	6%
6. Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,03	1,19	2,18	4,43

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)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 536 734	2 656 460	2
Nõuded ja ettemaksed	2 641 834	1 639 970	3
Varud	28 929 296	22 227 584	4
Kokku käibevarad	34 107 864	26 524 014	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	0	200 000	7
Nõuded ja ettemaksed	248 825	3 378 116	3
Kinnisvarainvesteeringud	103 351 870	93 503 720	9
Materiaalsed põhivarad	90 767	100 129	10
Immateriaalsed põhivarad	23 480	9 601	11
Kokku põhivarad	103 714 942	97 191 566	
Kokku varad	137 822 806	123 715 580	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	25 900 941	5 437 464	13
Võlad ja ettemaksed	7 120 853	6 700 966	14
Kokku lühiajalised kohustised	33 021 794	12 138 430	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	24 993 614	37 324 632	13
Võlad ja ettemaksed	65 744	328 848	14
Kokku pikaajalised kohustised	25 059 358	37 653 480	
Kokku kohustised	58 081 152	49 791 910	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	35 256	35 256	16
Kohustuslik reservkapital	3 196	3 196	
Muud reservid	235 896	136 278	16
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	72 842 287	65 952 286	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 638 087	7 248 768	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	78 754 722	73 375 784	
Vähemususalus	986 932	547 886	
Kokku omakapital	79 741 654	73 923 670	
Kokku kohustised ja omakapital	137 822 806	123 715 580	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	35 438 617	26 765 664	17
Muud äritulud	449 002	1 584 102	18
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-26 077 122	-18 258 674	19
Mitmesugused tegevuskulud	-1 850 422	-1 454 047	20
Tööjõukulud	-1 182 536	-1 276 614	21
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-63 481	-84 044	
Muud ärikulud	-194 204	-119 614	22
Ärikasum (kahjum)	6 519 854	7 156 773	
Muud finantstulud ja -kulud	-466 907	-25 307	23
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	6 052 947	7 131 466	
Tulumaks	-53 063	-167 192	24
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 999 884	6 964 274	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	5 638 087	7 248 768	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	361 797	-284 494	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	6 519 854	7 156 773	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	66 488	85 047	10,11
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-12 858	-36 513	10
Muud korrigeerimised	-130 577	-1 321 563	
Kokku korrigeerimised	-76 947	-1 273 029	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 444 512	4 069 149	
Varude muutus	-4 809 386	-11 535 013	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	255 568	1 985 354	
Makstud ettevõtte tulumaks	-51 119	-167 042	
Kokku rahavood äritegevusest	393 458	236 192	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-74 144	-17 114	10,11
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	15 997	88 083	10
Laekunud bioloogiliste varade müügist	0	13 997	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-12 811 411	-981 488	
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	1 200 000	0	9
Laekunud sidusettevõtjate müügist	326 882	960	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	80 000	
Antud laenud	-1 069 200	-2 729 275	
Antud laenude tagasimaksed	4 691 863	2 740 467	
Laekunud intressid	190 189	68 570	
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	-38 462	-39 351	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-7 568 286	-775 151	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	24 902 339	8 715 332	
Saadud laenude tagasimaksed	-16 766 465	-6 054 527	
Makstud intressid	-886 268	-755 151	
Laekunud omaaktsiate või -osade müügist	51 250	16 000	
Makstud dividendid	-245 754	-661 300	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	150 942	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	7 055 102	1 411 296	
Kokku rahavood	-119 726	872 337	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 656 460	1 784 123	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-119 726	872 337	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 536 734	2 656 460	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtte aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital					Kokku
					Vähemusosalus	
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2017	35 256	3 196	121 033	66 348 950	736 103	67 244 538
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	7 248 768	-284 494	6 964 274
Muutused muudest omanike sissemaksetest	0	0	0	0	131 000	131 000
Väljakuulutatud dividendid	0	0	15 245	-676 545	0	-661 300
Muutused reservides	0	0	0	243 158	2 000	245 158
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	36 723	-36 723	0
31.12.2018	35 256	3 196	136 278	73 201 054	547 886	73 923 670
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	5 638 087	361 796	5 999 883
Muutused muudest omanike sissemaksetest	0	0	0	0	56 250	56 250
Väljakuulutatud dividendid	0	0	99 618	-345 372		-245 754
Muutused reservides	0	0	0	0	21 000	21 000
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	-13 395	0	-13 395
31.12.2019	35 256	3 196	235 896	78 480 374	986 932	79 741 654

Täiendav informatsioon omakapitali komponentide kohta on avalikustatud lisas 16.

Muutused reservides all on kajastatud 2019. aastal realiseeritud kasum/kahjum eelmiste perioodide kasumist / elimineerimistest summas -13 395 eurot (2018: 243 158 eurot)

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Aktsiaselts 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.

2019. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad Kaamos Kinnisvara AS (emaettevõtte) ning tema tütarettevõtete Tammsaare Ärikeskus OÜ, Luminal Kinnisvara OÜ, Vindor Holding OÜ, Herasten OÜ, Nuudi Kinnisvara OÜ, Kaamos Ehitus OÜ, Hõbemetsa OÜ, Ferro Residentsid OÜ, Vahtramäe Kodud OÜ, Risingsun OÜ, Revali Residentsid OÜ, Avala OÜ, Markeland OÜ, Tindi Majad OÜ, Rohu Kvartal OÜ, Rannamõisa Arendus OÜ, Foritor OY, Purtonor OY, Pelihanza SIA, Cieceres Invest SIA, Saules Aleja Invest SIA, K8 residences SIA, Kokneses spv SIA, Kaamos SIA 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 kahjumeid ei elimineerita, kui sisuliselt on tegemist vara väärtuse langusega.

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

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 koheselt täies ulatuses perioodituluna.

Investeering tütarettevõttesse emaettevõtte konsolideerimata bilansis

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis (esitatud lisades) on investeeringud tütarettevõttesse 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 tütarettevõtte poolt makstavad dividendid emaettevõtte aruandes tuluna hetkel, kui emaettevõttel tekib õigus neile dividendidele, olenemata sellest, kas jaotatav kasum teeniti enne või pärast selle tütarettevõtte 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 õiglastes 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 turutingimusel toimuvaks nimetatakse selliseid oste ja müüke, mille puhul ostetava või müüdava finantsvara üleandmine müüjalt ostjale toimub antud turul väljakujunenud või vastavate tururegulatsioonidega nõutud perioodi jooksul.

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

- a) nõuded teiste osapoolte vastu, mida kontsern ei ole soetanud edasimüügi eesmärgil ja lunastustähtjani hoitavad finantsinvesteeringud – kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses;
- b) investeeringud aktsiasse 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 aruandekuupäeval ümber hetke õiglasele väärtusele, millest ei ole maha arvatud võimalikke vara realiseerimisega kaasnevaid tehingukulutusi. Börsil noteeritud väärtpaberite puhul baseerub õiglane väärtus aruandekuupäeva sulgemishindadel ja Euroopa Keskpanka ametlikel valuutakurssidel. Börsil noteerimata väärtpaberite puhul kasutatakse õiglast väärtust, mille leidmisel võetakse aluseks kogu kontsernile kättesaadav info investeeringu väärtuse kohta.

Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes real "finantstulud ja -kulud". Kasumid ja kahjumid õiglases väärtuses kajastatavate finantsvarade realiseerimisel nagu ka intressid ja dividendid vastavalt väärtpaberitelt kajastatakse kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud".

Soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad

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

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

Raha

Raha lähendina kajastatakse rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtjaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teada oleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. 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 nüüdisväärtusest. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes real „Mitmesugused tegevuskulud“. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Varud

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

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

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

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida kontsern hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastasel kasu juhatuse liikme

või sõltumatu hindaja poolt hinnatud õiglasele väärtusele 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 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.

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 õiglase väärtus, mida on vähendatud müügiikulutustega, 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 immateriaalsed 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 maksamisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest (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 aruandekuupäevast; või kontsernil pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva.

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

Tulud

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

Pikaajaliste teenuslepingute tulude ja kulude kajastamisel kasutatakse valmidusastme meetodit. Osutatava teenuse valmidusaste leitakse teenuse osutamisega seotud tegelike kulude ja eelarveliste kogukulude suhtena aruandekupäeval. Juhul, kui teenuse osutaja on aruandekuupäevaks 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

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende.

Kuni 31.12.2018 oli dividendi tulumaksumääraks 20%. Alates 01.01.2018 muutus tulumaksuseadus, mille kohaselt saavad ettevõtted kasutada, regulaarselt makstavatele dividendidele, soodusmaksumäär 14%. 14% soodusmaksumäär saab kasutada alates 01.01.2019 makstavatele dividendidele, millest kolmandikule eelmisel majandusaastal makstud dividendidest osale rakendub soodusmaksumäär 14% ning ületatavale makstavale dividendide osale rakendub maksumäär 20%. 14% soodusmaksumäär saab kasutada viimase kolme aasta keskmise väljamakstud dividendi summa ulatuses.

Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustiste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustis. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustist ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Tulumaks Lätis

Alates 1. jaanuarist 2018 kerkis ettevõtte tulumaksu määr Lätis seniselt 15%-lt 20%-le. Läti ettevõtte tulumaksu seaduse muudatuste kohaselt

rakendatakse alates 2018. aasta 1. jaanuarist Lätis ettevõtte tulumaksu määraga 20/80 pärast 2017. aastat teenitud kasumile vaid juhul, kui see välja makstakse. Uue maksuseaduse rakendamisel kaovad ka varasemad erinevused varade ja kohustiste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning seega ei teki Läti tütarettevõtetes ka enam edasilükkunud tulumaksuvarasid ega kohustisi. 2017. aastal lõpetati eelmiste perioodide edasilükkunud tulumaksuvarade ja -kohustiste kajastamine ning nendega seotud tulumaksukulu/-tulu kajastati kasumiaruandes.

Välismaiste tütarettevõtete puhul leitakse edasilükkunud tulumaksuvara või –kohustis kõigi aruandekuupäeval esinevate varade ja kohustiste maksustamisväärtuste ning raamatupidamisväärtuste ajutiste erinevuste kohta. Edasilükkunud tulumaksuvara esitatakse bilansis vaid juhul, kui prognoositavas tulevikus on tõenäoline edasilükkunud tulumaksuvaraga võrreldavas suurusel tulumaksukohustise tekkimine, mida saaks kasutada tasaarveldamiseks.

Seotud osapooled

Kaamos Kinnisvara AS konsolideeritud aastaruande 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.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused

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

Aruandekuupäeva järgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaruandes avalikustatud.

Juhtkond on hinnanud koroonaviiruse leviku vastu alates 2020. a märtsist kehtestatud eriolukorra mõju. See võib avaldada ka mõju ettevõtte äritegevusele, eelkõige selle kaudu, kuidas ettevõtte kliendid sellest mõjutada saavad.

Juhtkond teeb regulaarset mõjuanalüüsi äritegevusele, kuid nende hinnangul ei ole võimalik seda ebamäärasuse tõttu mõõta. Kuna eriolukord kehtestati bilansipäevajärgselt, ei mõjuta see ettevõtte finantspositsiooni seisuga 31.12.2019.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Arvelduskontod	2 533 734	2 653 438
Sularaha kassas	0	22
Tähtajaline hoius	3 000	3 000
Kokku raha	2 536 734	2 656 460

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	765 646	765 646	0	
Ostjatelt laekumata arved	765 646	765 646	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 415 725	1 415 725	0	5
Muud nõuded	573 078	324 253	248 825	
Laenunõuded	328 825	80 000	248 825	8
Intressinõuded	27 825	27 825	0	8
Viitlaekumised	216 428	216 428	0	
Ettemaksed	136 210	136 210	0	
Tulevaste perioodide kulud	20 374	20 374	0	
Muud makstud ettemaksed	115 836	115 836	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 890 659	2 641 834	248 825	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	770 155	770 155	0	
Ostjatelt laekumata arved	775 747	775 747	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-5 592	-5 592	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	182 289	182 289	0	5
Muud nõuded	4 006 635	628 519	3 378 116	
Laenunõuded	3 454 858	76 742	3 378 116	8
Intressinõuded	516 777	516 777	0	8
Viitlaekumised	35 000	35 000	0	
Ettemaksed	59 007	59 007	0	
Tulevaste perioodide kulud	14 956	14 956	0	
Muud makstud ettemaksed	44 051	44 051	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 018 086	1 639 970	3 378 116	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Lõpetamata toodang	28 929 296	22 227 584	
Arendamisjärgus kinnisvara müügiks	28 929 296	22 227 584	9
Kokku varud	28 929 296	22 227 584	

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

31.12.2019 seisuga on kinnisvarainvesteeringutest ümber klassifitseeritud varudesse arendamisjärgus kinnisvara 1 813 600 euro (2018: 1 710 333 euro) eest.

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	7 847	0	3 707
Käibemaks	684 339	109 051	182 289	279 249
Üksikisiku tulumaks	0	37 571	0	28 455
Sotsiaalmaks	0	69 091	0	51 207
Kohustuslik kogumispension	0	3 508	0	2 639
Töötuskindlustusmaksed	0	4 272	0	3 262
Ettemaksukonto jääk	731 386		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 415 725	231 340	182 289	368 519

Lisa 6 Tütaretevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütaretevõtja registrikood	Tütaretevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
10917840	Vindor Holding OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	100	100
10964957	Herasten OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	100	100
10964517	Hõbemetsa OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük	100	100
12291238	Nuudi Kinnisvara OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	100	100
11100288	Kaamos Ehitus OÜ	Eesti	Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	100	100
11148579	Tammsaare Ärikeskus OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	100	100
40003774169	Pelihanza SIA	Läti	Enda kinnisvara ost ja müük	65	65
11278371	Markeland OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük	65	65
12390360	Avala OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük	100	100
12555447	Luminal Kinnisvara OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	100	100
12405914	Tindi Majad OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük	100	100
11150665	Risingsun OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük	50	50
12694551	Rohu Kvartal OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük	100	100
12853920	Revali Residentsid OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük	80	80
2671881-1	Foritor OY	Soome	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	100	100
2699384-8	Purtonor OY	Soome	Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	75	75
40203052577	Cieceres Invest SIA	Läti	Enda kinnisvara ost ja müük	90	90
40203090812	Saules Aleja invest SIA	Läti	Enda kinnisvara ost ja müük	100	100
11951939	Ferro Residentsid OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük	50	50
12185826	Vahtramäe Kodud OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük	82	82

40203157382	K8 residences SIA	Läti	Enda kinnisvara ost ja müük	80	80
40203188908	Kokneses spv SIA	Läti	Enda kinnisvara ost ja müük	80	80
40203194603	Kaamos SIA	Läti	Enda kinnisvara ost ja müük	100	100
14817839	Rannamõisa Arendus OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük	0	90

Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
12668192	Skinest Air OÜ	Eesti	Investeeringud	15.80	0

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2018	Müük	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2019
Skinest Air OÜ	200 000	-326 882	126 882	0
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	200 000	-326 882	126 882	0

Lisa 8 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Laenunõuded	328 825	80 000	248 825	4-6%	EUR	03.06.2020/01.01.2021
Intressinõuded	27 825	27 825	0			
Viitlaekumised	216 428	216 428	0			
Kokku muud nõuded	573 078	324 253	248 825			

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Laenunõuded	3 454 858	76 742	3 378 116			
Tagatiseta laen juhatuse liikmega seotud ettevõttele	74 625	74 625	0	4%	EUR	31.12.2019
Tagatiseta laen eraisikule	2 117	2 117	0	4%	EUR	28.02.2019
Laen sidusettevõttele	3 378 116	0	3 378 116	14,5%	EUR	30.07.2022
Intressinõuded	516 777	516 777	0			
Viitlaekumised	35 000	35 000	0			
Kokku muud nõuded	4 006 635	628 519	3 378 116			

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	92 911 003
Ostud ja parendused	1 253 289
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 049 761
Ümberliigitamised	-1 710 333
31.12.2018	93 503 720
Ostud ja parendused	12 811 890
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	97 334
Müügid	-1 200 000
Ümberliigitamised	-1 813 600
Muud muutused	-47 474
31.12.2019	103 351 870

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	5 509 276	5 569 323
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-371 239	-250 357

Kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus summas 73 124 259 eurot (2017: 72 189 516 eurot) on leitud juhatuse liikme poolt hinnatud õiglasel väärtusel kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit.

Kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus summas 30 227 841 (2017: 21 314 204 eurot) on leitud juhatuse liikme poolt määratud turuhinnal kasutades võrdleva turuhinna meetodit.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

31.12.2019 seisuga on kinnisvarainvesteeringutest ümber klassifitseeritud varudesse arendamisjärgus kinnisvara 1 813 600 euro (2018: 1 710 333 euro) eest.

31.12.2019 varude seis on avalikustatud lisas 4.

Lisa 10 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
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
Ostud ja parendused	0	0	3 968	6 246	10 214
Amortisatsioonikulu	0	-30	-74 800	-4 957	-79 787
Müügid (jääkmaksumuses)	0	0	-51 570	0	-51 570
Muud muutused	0	0	0	-555	-555
31.12.2018					
Soetusmaksumus	9 561	602	417 246	36 428	463 837
Akumuleeritud kulum	0	-476	-336 973	-26 259	-363 708
Jääkmaksumus	9 561	126	80 273	10 169	100 129
Ostud ja parendused	0	0	19 351	31 229	50 580
Amortisatsioonikulu	0	-30	-47 363	-9 410	-56 803
Müügid (jääkmaksumuses)	0	0	-2 475	-664	-3 139
31.12.2019					
Soetusmaksumus	9 561	602	364 831	73 315	448 309
Akumuleeritud kulum	0	-506	-315 045	-41 991	-357 542
Jääkmaksumus	9 561	96	49 786	31 324	90 767

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2019	2018
Masinad ja seadmed	15 997	88 083
Kokku	15 997	88 083

Lisa 11 Immateriaalsed põhivarad
(eurodes)

	Arvutitarkvara	Kokku
31.12.2017		
Soetusmaksumus	15 716	15 716
Akumuleeritud kulum	-8 310	-8 310
Jääkmaksumus	7 406	7 406
Ostud ja parendused	6 900	6 900
Amortisatsioonikulu	-4 705	-4 705
31.12.2018		
Soetusmaksumus	22 616	22 616
Akumuleeritud kulum	-13 015	-13 015
Jääkmaksumus	9 601	9 601
Ostud ja parendused	23 564	23 564
Amortisatsioonikulu	-9 685	-9 685
31.12.2019		
Soetusmaksumus	46 180	46 180
Akumuleeritud kulum	-22 700	-22 700
Jääkmaksumus	23 480	23 480

Lisa 12 Kasutusrent
(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2019	2018
Kasutusrenditulu	5 509 276	5 569 323
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2019	31.12.2018
12 kuu jooksul	5 195 182	4 745 485

1-5 aasta jooksul	12 774 390	12 402 517
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	73 264 104	74 910 154
Kokku	73 264 104	74 910 154

Lisa 13 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaen	24 518 793	24 518 793			1,1% 1-6 kuu EURIBOR	EUR	20.08.2020
Laen olulise osalusega juriidilisest isikust omanikelt	268 000	268 000			10%	EUR	30.06.2020
Lühiajalised laenud kokku	24 786 793	24 786 793					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	788 496	63 597	724 899		1-2%+6kuu EURIBOR	EUR	06.07.2021
Pangalaen	2 076 576	87 612	1 988 964		1-2%+6 kuu EURIBOR	EUR	09.09.2024
Pangalaen	5 191 824	324 943	4 866 881		1,4-2,25%+6 kuu EURIBOR	EUR	07.08.2023
Pangalaen	12 346 474	637 996	11 708 478		1,75-2,75%+6 kuu EURIBOR	EUR	29.01.2021 / 28.09.2022 / 31.07.2023 / 27.08.2024
Laen olulise osalusega juriidilisest isikust omanikelt	1 654 392	0	1 654 392		4-10%	EUR	01.01.2021
Laen emattevõtjalt	4 050 000	0	4 050 000		4%	EUR	01.01.2021
Pikaajalised laenud kokku	26 107 762	1 114 148	24 993 614				
Laenukohustised kokku	50 894 555	25 900 941	24 993 614				

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaen	962 460	962 460			2,75%+6kuu EURIBOR	EUR	30.11.2019
Pangalaen	1 553 092	1 553 092			0,975%+6 kuu EURIBOR	EUR	19.09.2019
Laen olulise osalusega juriidilisest isikust omanikelt	926 025	926 025			10%	EUR	04.09.2019
Lühiajalised laenud kokku	3 441 577	3 441 577					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	32 073 309	1 607 979	30 465 330		1,1%-2,25% 1-6 kuu EURIBOR	EUR	04.05.2020 / 20.08.2020 / 19.06.2022 / 07.08.2023
Pangalaen	1 472 055	107 912	1 364 143		1,22%-1,28%+6 kuu EURIBOR	EUR	06.07.2021 / 15.09.2021
Pangalaen	3 583 345	279 996	3 303 349		2,25%-2,3%+6 kuu EURIBOR	EUR	29.01.2021 / 28.09.2022
Pangalaen	1 387 524	0	1 387 524		2,5%+6 kuu EURIBOR	EUR	30.04.2020
Laen olulise osalusega juriidilisest isikust omanikelt	804 286	0	804 286		4%-10%	EUR	01.01.2021
Pikaajalised laenud kokku	39 320 519	1 995 887	37 324 632				
Laenukohustised kokku	42 762 096	5 437 464	37 324 632				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Ehitised	99 298 409	86 495 062
Kokku	99 298 409	86 495 062

2020.a lõppevate pangalaenude osas on märtsis 2020 sõlmitud juhatuse poolt pangaga laenulepingu lisad millega on pikendatud tähtaegu vastavalt 31.08.2023 / 20.08.2025 / 31.08.2025

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

1. Saadud laenu tagatiseks on panditud varad A.H.Tammsaare tee 47, Tallinn;
2. Saadud laenu tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistule asukohaga Tatari tn. 51, Tallinn summas 6 500 000 eurot ;
3. 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. 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. Saadud laenu tagatiseks on 1 jrk. ühishüpoteek kogusummaga 60 000 000 eurot kinnistutele Veskiposti 1, T1, 2 ja 8 Tallinn.

Kaamos Kinnisvara AS antud garantiid:

1. SEB Pank summas 7 000 000 eurot

Kaamos Ehitus OÜ antud garantiid:

1. SEB Pank summas 36 078 eurot

Kaamos Ehitus OÜ sõlmitud bilansiväliste toodete limiidileping:

1. OP Corporate Bank summas 1 400 000 eurot (kasutusele võetud 238 057 eurot)

Hõbemetsa OÜ antud garantiid:

1. SEB Pank summas 3 000 eurot

Lisa 14 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	5 078 161	5 078 161	0	
Võlad töövõtjatele	64 605	64 605	0	
Maksuvõlad	231 340	231 340	0	5
Muud võlad	153 308	87 564	65 744	
Intressivõlad	147 306	81 562	65 744	
Muud viitvõlad	6 002	6 002	0	
Saadud ettemaksed	1 659 183	1 659 183	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	7 186 597	7 120 853	65 744	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	2 346 272	2 064 603	281 669	
Võlad töövõtjatele	45 959	45 959	0	
Maksuvõlad	368 519	368 519	0	5
Muud võlad	245 142	197 963	47 179	
Intressivõlad	242 895	195 716	47 179	
Muud viitvõlad	2 247	2 247	0	
Saadud ettemaksed	3 937 324	3 937 324	0	
Tuletisinstrumentid	86 598	86 598	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	7 029 814	6 700 966	328 848	

Saadud ettemaksete all on kajastatud klientidelt saadud ettemaksed vastavalt võlaõiguslepingutele ning klientidelt saadud üüri tagatisraha.

Lisa 15 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	62 784 483	58 560 843
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	15 696 121	14 640 211
Kokku tingimuslikud kohustised	78 480 604	73 201 054

Lisa 16 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Aktsiakapital	35 256	35 256
Aktsiate arv (tk)	352 560	352 560
Aktsiate nimiväärtus	0.10	0.10

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

Aruandekuupäeva seisuga on omakapitali muude reservide real kajastatud D2-aktsiate kasumireserv 235 896 eurot (2018: 136 278 eurot).

Lisa 17 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	35 411 038	23 840 858
Soome	11 745	2 834 709
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	35 422 783	26 675 567
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike		
Gruusia	15 834	90 097
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku	15 834	90 097
Kokku müügitulu	35 438 617	26 765 664
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	5 532 242	5 512 679
Ehituse peatöövõtt	5 353 191	11 442 321
Projektijuhtimise teenus	221 230	185 406
Muud tulud	156 334	53 393
Arendatud kinnisvara müük	24 175 620	9 571 865
Kokku müügitulu	35 438 617	26 765 664

Lisa 18 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	33 243	0	
Kasum materiaalsete põhivarade müügist	12 859	36 513	10
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	274 562	1 164 092	9
Muud	128 338	383 497	
Kokku muud äritulud	449 002	1 584 102	

Lisa 19 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2019	2018
Alltöövõtutööd	-5 788 790	-11 056 609
Enda arendatud kinnisvara omahind	-20 200 532	-7 140 103
Muud	-87 800	-61 962
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-26 077 122	-18 258 674

Lisa 20 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2019	2018
Energia	-38 763	-40 666
Kütus	-38 763	-40 666
Mitmesugused bürookulud	-155 825	-121 410
Lähetuskulud	-35 949	-33 046
Koolituskulud	-49 452	-24 589
Riiklikud ja kohalikud maksud	-184 205	-222 273
Kinnisvara hooldus- ja halduskulud	-399 858	-178 937
Kinnisvara vahendamise- ja hindamisteenuste kulud	-215 964	-140 876
Professionaalsete teenuste kulud	-206 489	-203 249
Erisoodustused	-49 475	-50 487
Sõidukite kulud	-61 086	-59 806
Turunduskulud	-234 680	-257 019
Kindlustuskulud	-8 219	-10 853
Muud	-210 457	-110 836
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-1 850 422	-1 454 047

Lisa 21 Tööjõukulud (eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	-886 883	-965 729
Sotsiaalmaksud	-295 653	-310 885
Kokku tööjõukulud	-1 182 536	-1 276 614
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	39	34

Konsolideeritud aastaaruandes on tööjõukulud osaliselt kapitaliseeritud. Varude soetusmaksumusse on tööjõukulusid kantud 2019. aastal 774 763 euro (2018. aastal 411 909 euro) eest.

Tööandja keskmine tööjõukulu palgatöötaja kohta kuus oli 2019. aastal 4 182 (2018. aastal 4 139) eurot.

Lisa 22 Muud ärikulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-177 228	-114 331	9
Trahvid, viivised ja hüvitised	-10 792	-3 272	
Muud	-6 184	-2 011	
Kokku muud ärikulud	-194 204	-119 614	

Lisa 23 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2019	2018
Kasum/kahjum tuletisinstrumentide ümberhindlusest	0	173 545
Intressitulud	197 866	615 277
Intressikulud	-753 193	-881 249
Muud finantstulud ja -kulud	88 420	67 120
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-466 907	-25 307

Lisa 24 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2019		2018	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	245 754	50 418	661 300	165 325
Eesti	245 754	50 418	661 300	165 325
Tulumaks aruandeaasta kasumilt	0	2 645	0	1 867
Muud riigid kui Eesti	0	2 645	0	1 867
Kokku	245 754	53 063	661 300	167 192

Lisa 25 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

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	11 562	24 938	6 788	0
Sidusettevõtjad	0	0	3 874 746	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	298 000	0	107 320	0

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019	2018
	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste müügid
Emaettevõtja	9 412	9 189
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	374 120
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 097 575	2 826 825

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	357 114	324 393

Täiendav informatsioon seotud osapoolte vahelistest laenuõuetest ja laenukohustistest on avalikustatud lisas 3 ja lisas 13.

Lisa 26 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Varad		
Käibevarad		
Raha	473 047	353 044
Nõuded ja ettemaksed	4 229 642	1 716 674
Kokku käibevarad	4 702 689	2 069 718
Põhivarad		
Finantsinvesteeringud	4 430 748	3 924 498
Nõuded ja ettemaksed	26 516 107	27 705 299
Kinnisvarainvesteeringud	27 405 826	14 820 660
Materiaalsed põhivarad	48 441	73 881
Kokku põhivarad	58 401 122	46 524 338
Kokku varad	63 103 811	48 594 056
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	691 729	333 729
Võlad ja ettemaksed	3 246 039	133 000
Kokku lühiajalised kohustised	3 937 768	466 729
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	33 222 744	22 520 016
Kokku pikaajalised kohustised	33 222 744	22 520 016
Kokku kohustised	37 160 512	22 986 745
Omakapital		
Aktiivkapital nimiväärtuses	35 256	35 256
Kohustuslik reservkapital	3 196	3 196
Muud reservid	235 896	136 278
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	25 087 210	24 443 646
Aruandeaasta kasum (kahjum)	581 741	988 935
Kokku omakapital	25 943 299	25 607 311
Kokku kohustised ja omakapital	63 103 811	48 594 056

Lisa 27 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu	536 291	505 580
Muud äritulud	3 215	34 864
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-18 423	-11 137
Mitmesugused tegevuskulud	-733 447	-437 844
Tööjõukulud	-540 637	-458 093
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-35 292	-50 163
Muud ärikulud	-2 433	-1 910
Kokku ärikasum (-kahjum)	-790 726	-418 703
Muud finantstulud ja -kulud	1 422 885	1 488 070
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	632 159	1 069 367
Tulumaks	-50 418	-80 432
Aruandeaasta kasum (kahjum)	581 741	988 935

Lisa 28 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2019	2018
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-790 726	-418 703
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	35 292	50 163
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	0	-20 096
Kokku korrigeerimised	35 292	30 067
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 082 676	-71 961
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	2 601 932	49 495
Makstud ettevõtte tulumaks	-50 418	-80 432
Kokku rahavood äritegevusest	713 404	-491 534
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-10 516	-6 246
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	664	71 667
Laekunud bioloogiliste varade müügist	0	13 997
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-12 585 166	-13 226
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-446 250	-768 400
Laekunud tütarettevõtjate müügist	0	80 000
Laekunud sidusettevõtjate müügist	326 882	960
Antud laenud	-12 486 200	-10 521 525
Antud laenude tagasimaksed	13 280 612	6 022 399
Laekunud intressid	1 252 502	909 384
Laekunud dividendid	0	339 572
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	-60 020	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-10 727 492	-3 871 418
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	20 205 458	6 915 000
Saadud laenude tagasimaksed	-9 144 729	-1 591 706
Makstud intressid	-680 884	-780 191
Makstud dividendid	-245 754	-661 300
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	10 134 091	3 881 803
Kokku rahavood	120 003	-481 149
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	353 044	834 193
Raha ja raha ekvivalentide muutus	120 003	-481 149
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	473 047	353 044

Lisa 29 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Aktiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2017	35 256	3 196	121 033	25 120 191	25 279 676
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	988 935	988 935
Väljakuulutatud dividendid	0	0	15 245	-676 545	-661 300
31.12.2018	35 256	3 196	136 278	25 432 581	25 607 311
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-3 724 498
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil					51 492 971
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2018					73 375 784
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	581 741	581 741
Väljakuulutatud dividendid	0	0	99 618	-345 371	-245 753
31.12.2019	35 256	3 196	235 896	25 668 951	25 943 299
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus					-4 430 748
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil					57 242 400
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2019					78 754 951

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.04.2020

Aktsiaselts Kaamos Kinnisvara (registrikood: 10886401) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR VAHTER	Juhatuse liige	01.04.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aktsiaselts Kaamos Kinnisvara aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud Aktsiaselts Kaamos Kinnisvara ja tema tütarettevõtjate (kontsern) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2019 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 2019 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 kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (sh sõltumatuse standardid) (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 pettusest 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 kavatab 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 arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärseisite tegemist või sisekontrolli eiramist;

- omandame arusaamise auditi puhul asjaspepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus 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 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 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
Auditorirettevõtja tegevusloa number 58
Rävala pst 4, 10143 Tallinn

1. aprill 2020

Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts Kaamos Kinnisvara (registrikood: 10886401) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
STAN NAHKOR	Vandeaudiitor	01.04.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	72 842 287
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 638 087
Kokku	78 480 374

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	536291	100.00%	Jah

Sidevahendid

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