

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Hõbemetsa OÜ

registrikood: 10964517

tänavanimi ja maja number: Veskiposti tn 2

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10138

telefon: +372 6630300

e-posti aadress: info@kaamos.ee

veebilehe aadress: www.kaamos.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Varud	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Laenukohustised	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 8 Osakapital	12
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 12 Tööjõukulud	13
Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	13
Lisa 15 Sündmused pärast aruandekuupäeva	15
Aruande allkirjad	16
Vandeauditori aruanne	17

Tegevusaruanne

2014. aastal alustasime Kadaka tee 193 ja Rehe põik 1 kinnistutel korterelamute ehitusega ning kogu Hõbemetsa elurajoonile vajaliku infrastruktuuri rajamisega. Tulenevalt ostjate nõudlusest piirkonnas uute korterite järele omandasime elurajooniga piirneva naaberkinnistu, kus on kehtestatud detailplaneering orienteeruvalt 150 korteri ehitamiseks. Hõbemetsa OÜ-l on antud piirkonnas kokku ehitusõigust ca 550 korteri ehitamiseks.

2016. aasta lõpus sai Hõbemetsa OÜ-l valmis kolm kortermaja aadressidel Rehe põik 2/1, 2/2 ja 2/3. 2017. aasta sügisel valmis Rehe 1 kortermaja. 2018. aastal valmisid Rehe 8/1, Rehe 8/2 kortermajad ning Rehe põik 3 kortermaja. Aasta lõpul valmisid Rehe 9 ja Rehe 11 kortermajad. 2019. aasta alguses valmisid Rehe 5 ja Rehe 7 kortermajad ning 2019. aasta lõpul alustati Kadaka tee 191C ja Kadaka tee 191D kortermajade ehitust, mis valmisid 2020. aasta lõpus. 2020. aasta algul valmisid veel Rehe põik 10 ja Rehe 6 kortermajad ning 2020. aastal alustati Kadaka tee 191B kortermaja ehitusega, maja valmib 2021. aastal.

2020. aasta lõpul alustati kortermaja Kadaka tee 191A ehituse ettevalmistusega. Maja planeeritav valmimine 2022. aastal.

Hõbemetsa elurajooni koduleht on <https://kaamos.ee/hobemetsa/>

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 338 323	28 713	
Nõuded ja ettemaksed	13 266	298 895	2
Varud	4 173 369	9 203 289	3
Kokku käibevarad	6 524 958	9 530 897	
Kokku varad	6 524 958	9 530 897	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	1 233 610	4 122 964	6
Kokku lühiajalised kohustised	1 233 610	4 122 964	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 700 000	3 650 000	5
Kokku pikaajalised kohustised	1 700 000	3 650 000	
Kokku kohustised	2 933 610	7 772 964	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 560	2 560	8
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 755 373	244 084	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 833 415	1 511 289	
Kokku omakapital	3 591 348	1 757 933	
Kokku kohustised ja omakapital	6 524 958	9 530 897	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	13 551 426	12 285 876	9
Muud äritulud	0	2 126	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-11 206 316	-10 214 034	10
Mitmesugused tegevuskulud	-162 774	-130 323	11
Muud ärikulud	0	-2	
Ärikasum (kahjum)	2 182 336	1 943 643	
Muud finantstulud ja -kulud	-348 921	-432 354	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 833 415	1 511 289	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 833 415	1 511 289	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	2 182 336	1 943 643	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	285 629	-294 250	2
Varude muutus	5 029 920	1 440 565	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-2 694 604	967 460	6
Kokku rahavood äritegevusest	4 803 281	4 057 418	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	90	3	
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	-15 467	-2 828	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-15 377	-2 825	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	2 351 325	80 000	5
Saadud laenude tagasimaksed	-4 301 325	-3 932 460	5
Makstud intressid	-528 294	-237 944	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 478 294	-4 090 404	
Kokku rahavood	2 309 610	-35 811	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	28 713	64 524	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 309 610	-35 811	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 338 323	28 713	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2018	2 560	2 000 000	244 084	2 246 644
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	1 511 289	1 511 289
Muutused reservides	0	-2 000 000	0	-2 000 000
31.12.2019	2 560	0	1 755 373	1 757 933
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	1 833 415	1 833 415
31.12.2020	2 560	0	3 588 788	3 591 348

Täiendav informatsioon osakapitali kohta on avalikustatud lisas 7.

Vastavalt ettevõtte põhikirjale võib ettevõtte osanike koosoleku otsusega kahjumi katmiseks moodustada täiendavaid muid reserve summas kuni 5 000 000 eurot. Sissemaksete teostamine nimetatud muudesse reservidesse saab toimuda ainult osanike poolt osaühingule antud laenude ja nendelt arvestatud intresside arvelt, milleks on vajalik laenuandjast osanike nõusolek.

2016. aastal on negatiivse omakapitali katmiseks moodustatud täiendav reserv osanike laenu arvelt 4 000 000 eurot.

Väljamaksete tegemine nimetatud muudest reservidest saab toimuda vaid juhul kui osaühingul on kinnitatud aastabilansi alusel vaba omakapitali.

Lähtudes kinnitatud 2017. ja 2018. majandusaasta aruannetest on 2018. aastal on täiendavast reservist tehtud väljamakse 2 000 000 eurot ja 2019. aastal 2 000 000 eurot.

31.12.2020 seisuga reservi moodustatud ei ole.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Hõbemetsa OÜ (edaspidi ka "ettevõtte") raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile ja kasutades soetusmaksumuse meetodit, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti (näiteks kajastatakse õiglases väärtuses teatud finantsinvesteeringuid ja kinnisvarainvesteeringuid). Finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Aruande koostamisel on kasutatud keskmise suurusega ettevõtte printsiipe.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes, kui ei ole teisiti märgitud.

Finantsvarad

Ettevõtte on järgmised finantsvarad: raha ja raha lähendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded.

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

Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsvarad võetakse arvele siis, kui ettevõtte saab instrumendi lepinguline osapool. Finantsvarade edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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

Raha

Raha lähendina kajastatakse rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga 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

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenukohustused, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal aruandekuupäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni.

Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Varud

Ettevõtte 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.“

Finantskohustised

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

Finantskohustisi liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates aruandekuupäevast. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

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

Maksustamine

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.

Seotud osapooled

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

Aruandekuupäeva järgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes 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 aastaaruandes avalikustatud.

Juhtkond on hinnanud jätkuvat koroonaviiruse leviku vastu alates 2020. a märtsist kehtestatud erinevate eriolukordade mõju. Juhtkonna hinnangul oluline mõju ettevõtte äritegevusele puudub.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	13 266	13 266	
Kokku nõuded ja ettemaksed	13 266	13 266	
	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	3 384	3 384	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	295 511	295 511	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	298 895	298 895	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Lõpetamata toodang	1 525 294	9 091 868
Valmistoodang	2 648 075	111 421
Kokku varud	4 173 369	9 203 289

2018. aasta sügisel valmis 36 korteriga Rehe põik 3 maja, kus arendajal on üks nädiskorter. Ülejäänud korterid on müüdud.

2019. aasta alguses valmisid kortermajad aadressidel Rehe 5, Rehe 7, kõik korterid neis majades on müüdud.

2019. aastal alustati ning 2020. aastal lõpetati nelja kortermaja ehitus:

- Rehe põik 10, kus on 36 korterit. 31.12.2020 seisuga olid kõik korterid müüdud.
- Rehe 6, kus on 36 korterit. 31.12.2020 seisuga oli müümata üks korter.
- Kadaka tee 191D, kus on 46 korterit. Majas asub on üks nädiskorter. Lisaks oli 31.12.2020 seisuga üks korter müümata.
- Kadaka tee 191C, kus on 30 korterit. Maja valmis 2020. aasta lõpus. 31.12.2020 seisuga oli müüdud 3 korterit ja 18 korterit võlaõiguslepinguga kaetud.

2020. aastal alustati Kadaka tee 191B maja ehitust ning tehti ettevalmistusi Kadaka tee 191A maja ehituse alustamiseks.

Kadaka tee 191B majas on 46 korterit. Maja planeeritav valmimisaeg on 2021. aastal. Aasta lõpu seisuga oli võlaõiguslepinguga kaetud 15 korterit.

Kadaka tee 191A majas on 34 korterit. Nii ehituse kui müügiga alustati 2021. aasta alguses. Maja planeeritav valmimisaeg on 2022. aasta alguses.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	131	0	0
Käibemaks	0	213 748	294 950	0
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	0	561	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	213 879	295 511	0

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen emaettevõtjalt	1 700 000	0	0	1 700 000	10%	EUR	01.01.2031	14
Pikaajalised laenud kokku	1 700 000	0	0	1 700 000				
Laenukohustised kokku	1 700 000	0	0	1 700 000				

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laen emaettevõtjalt	3 650 000	0	3 650 000	0	10%	EUR	01.01.2021	14
Pikaajalised laenud kokku	3 650 000	0	3 650 000	0				
Laenukohustised kokku	3 650 000	0	3 650 000	0				

31.12.2020 seisuga on väljastatud garantiikiri summas 3 000 eurot kehtivuse lõppkuupäevaga 08.02.2021.

Pangaga oli 25.03.2020 sõlmitud leping investeerimislaenu osas summas 3 360 000 eurot ning laenu tagatiseks oli Kadaka tee 191D korterelamu. Laen võeti osaliselt kasutusele septembris 2020 ning kasutusele võetud osa tagastati 2020 aasta novembrikuu lõpuks.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	629 195	629 195	14
Maksuvõlad	213 879	213 879	4
Muud võlad	13 369	13 369	
Muud viitvõlad	13 369	13 369	
Saadud ettemaksed	377 167	377 167	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 233 610	1 233 610	

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	3 011 471	3 011 471	14
Muud võlad	194 750	194 750	
Intressivõlad	194 750	194 750	
Saadud ettemaksed	916 743	916 743	
Kokku võlad ja ettemaksed	4 122 964	4 122 964	

Saadud ettemaksete all on kajastatud klientidelt saadud ettemaksed vastavalt võlaõiguslepingutele.

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 871 030	1 404 298
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	717 758	351 075
Kokku tingimuslikud kohustised	3 588 788	1 755 373

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	2 560	2 560
Osade arv (tk)	1	1
Ettevõtte osakapital koosneb ühest osast nimiväärtusega 2 560 eurot. Ettevõtte potentsiaalne tulumaksukohustis on arvestatud lisa 7.		

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	13 551 426	12 285 876
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	13 551 426	12 285 876
Kokku müügitulu	13 551 426	12 285 876
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Hoonestusprojektide arendus	10 079	156 334
Eluruumide müük	13 541 347	12 129 542
Kokku müügitulu	13 551 426	12 285 876

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2020	2019
Enda arendatud kinnisvara omahind	11 206 316	10 214 034
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	11 206 316	10 214 034

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Riiklikud ja kohalikud maksud	9 442	10 067
Panga teenustasud	10 567	4 728
Juriidiline teenustasu	13 498	9 847
Audiitorkontrolli ja raamatupidamisteenus	12 461	11 671
Reklaamikulud	64 001	58 142
Kommunaalkulud	12 039	17 080
Kinnisvara hindamisteenus	11 610	9 557
Muud	29 156	9 231
Kokku mitmesugused tegevuskulud	162 774	130 323

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

2019. aastal tööjõukulud puudusid.

2020. aastal tööjõukulud puudusid.

Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressitulud	90	3
Intressikulud	-333 544	-429 529
Muud finantstulud ja -kulud	-15 467	-2 828
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-348 921	-432 354

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	1 725 063	0	3 863 932
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 235	581 772	3 384	2 972 974

Laenud

2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Kaamos Kinnisvara AS	400 000	2 350 000	10%	EUR	01.01.2031

2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Kaamos Kinnisvara AS	2 080 000	2 970 000	10%	EUR	01.01.2021

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Emaettevõtja	152 181	0	130 942	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	5 858 950	12 509	8 429 899	26 788

Samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtjate 2019. ja 2020. aasta ostud on kapitaliseeritud ja kajastuvad bilansi varude kirjetes.

Täiendav informatsioon seotud osapoolte vahelistest laenukohustistest on avalikustatud lisas 5.

Lisas 6 real Võlad tarnijatele all on kajastatud emettevõtja ja teistele samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtjate võlad - 31.12.2020 seisuga 606 835 eurot (31.12.2019 2 992 155 eurot).

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale 2019. ja 2020. aastal tasu ei makstud.

Lisa 15 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Pärast majandusaasta lõppu, märtsis 2021, on Eesti Vabariigis ja paljudes teistes riikides jõustunud viiruse COVID-19 levikuga seotud piirangud, mis vähendavad märkimisväärselt majandusarengut Eestis ja maailmas.

Juhatus on analüüsinud võimalikku mõju ettevõtte käibele ning tulevastele rahavoogudele ning tegeleb piirangutega kaasnevate negatiivsete majanduslike mõjude ja riskide maandamisega. Juhatus on hinnanud piirangute tingimuste mõju ettevõtte finantsolukorrale ja jätkusuutlikkusele.

On ettearvamatut, kuidas olukord tulevikus areneb ning seetõttu jätkub ebakindlus majandusarengu osas. Ettevõtte juhtkond jälgib olukorda ja hindab võimalikke riske. Ettevõtte tegevused põhinevad raamatupidamise aastaaruande allkirjastamise ajal kättesaadaval teabel ja tulevaste sündmuste mõju ettevõtte tulevasele tegevusele võib erineda juhtkonna praegusest hinnangust.

Jälgime jooksvalt mõju debitoorse võlgnevuse osas ning kinnisvara uusmüügi tehingute arvu ja hinna dünaamikat. Jätkame kehtiva strateegia elluviimist pakkudes klientidele individuaalset lähenemist ja paindlikke lahendusi. Vajadusel oleme ärikinnisvara klientidele valmis pakkuma erinevaid leevendusmeetmeid.

Juhatus on täiendavalt hinnanud, et tegemist on mitte-korrigeeriva aruandekuupäevajärgse sündmusega, mis võib omada olulist mõju järgmise majandusaasta finantsaruannetele, kuid selle ulatust on aruande koostamise seisuga võimatu mõistlikult hinnata sündmuste arenguga seotud ebakindluse tõttu.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.03.2021

Hõbemetsa OÜ (registrikood: 10964517) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PRIIT UUSTULND	Juhatuse liige	31.03.2021
IVAR VAHTER	Juhatuse liige	31.03.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Hõbemetsa OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Hõbemetsa OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2020 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, rahavoogude aruannet, omakapitali muutuste aruannet ja raamatupidamise aastaaruande lisasid ning aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt Hõbemetsa OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2020 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja 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 „Vandeauditiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksi (sh rahvusvaheliste sõltumatuse standardite) (edaspidi: IESBA koodeksi) ja Eestis finantsaruannete auditi läbiviimisel asjassepuutuvate eetikanõuetega, mis meile rakenduvad, ning oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele ja IESBA koodeksile.

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 raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditiitori aruannet.

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

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb 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 raamatupidamise aastaaruandega

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

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte 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 ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

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

Vandeauditiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditiitori 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 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 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, väärsitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärsel kahtlul ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

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/
Erki Usin
Vandeauditiitori number 496
Ernst & Young Baltic AS
Audiitorettevõtja tegevusloa number 58
Rävala pst 4, 10143 Tallinn

31. märts 2021

Audiitorite digitaalallkirjad

Hõbemetsa OÜ (registrikood: 10964517) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKI USIN	Vandeaudiitor	31.03.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 755 373
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 833 415
Kokku	3 588 788

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	13541347	99.93%	Jah
Hoonestusprojektide arendus	41101	10079	0.07%	Ei

Osanikud

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

Sidevahendid

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