

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: Kaarsilla Kinnisvara OÜ

registrikood: 10081732

tänavatalu nimi, Ringtee 78
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tartu linn

vald:

postisihtnumber: 51014

maakond: Tartu maakond

telefon: 7 338 070

faks: 7 338 074

e-posti aadress: info@kaarsilla.ee

veebilehe aadress:

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	5
Bilanss	6
Kasumiaruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	10
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 5 Materiaalne põhivara	16
Lisa 6 Kasutusrent	17
Lisa 7 Laenukohustused	18
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	19
Lisa 9 Eraldised	20
Lisa 10 Osakapital	21
Lisa 11 Müügitulu	22
Lisa 12 Muud äritulud	23
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	24
Lisa 14 Tööjõukulud	25
Lisa 15 Tulumaks	26
Lisa 16 Seotud osapooled	27

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

Ettevõtte jätkas 2009.a. investeerimist kinnis- ja vallasvarasse.

Äritegevuse ülevaade

Vaatamata majandus surutisele säilitas Kaarsilla Kinnisvara OÜ renditavates hoonetes stabiilsuse (üürnike vahetus vähe). Otsiti ja saavutati kokkuhoid Kaarsilla Kinnisvara kanda jäävatelt kuludelt ja ka edasi tehtavatelt kuludelt. Pärnu Suur-Jõe hoones läksime gaasiküttelt üle kaugküttele. Valmistuti 2010.a. jooksul tehtavateks remondi- ja parendustöödeks Annelinna Keskuses ja Turu 37A hoones.

2009.a. oli ettevõtte müügitulu 44 775 tuhat krooni. Põhiosa müügitulust moodustas renditulu. Ettevõtte bilansimaht seisuga 31.12.2009.a. oli 376 848 tuhat krooni. 2009.a. majandustegevuse tulemuseks oli kahjum oli -14 608 tuhat krooni. Kahjumi põhjustas kinnisvarainvesteeringute turuväärtuse langus.

Peamised finantssuhtarvud

	2009	2008
Müügitulu (tuh. kr)	44 775	39 600
Puhaskasum (tuh kr)	-14 608	-15 394
Käibe puhasrentaablus (PM) = puhaskasum/müügitulu * 100	-32%	-39%
Ärikasumimarginaal = ärikasum/müügitulu	-26%	-26%
ROA = puhaskasum/keskmise vara * 100	-4%	-4%
ROE = puhaskasum/keskmise omakapital * 100	-5%	-5%

Personal

OÜ Kaarsilla Kinnisvara juhatus koosneb kahest liikmest. Juhatuse liikmetele tasu ei maksta.

Investeeringud

Seadmetesse investeeriti 2009.a. 6 645 tuhat krooni. Sellest 2 273 tuhat krooni investeeriti Tartus Aardla 114 ja Kalda 43 valminud solaariumikeskuste seadmetesse. Solaariumi seadmeid renditakse edasi OÜ Kaarsilla Grupp, kes solaariumi ruume rendib.

Solaariumikeskuste ruumide ümberehitusse investeeriti 710 tuhat krooni.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2010.a. põhieesmärk on Annelinna Keskuse laiendus st. ettevalmistus potentsiaalsete üürnike otsimiseks ja nendega lepingute sõlmimiseks, samas olemasolevate üürnikega plaanide arutamine nende ümbertõstmiseks Annelinna Keskuses. Peame läbirääkimisi potentsiaalse üürikuna Osmusaare kinnistule uue kaubanduspinna rajamiseks. Otsime uusi rahavoogudega objekte.

Ettevõtte 2010.a. müügituluks on planeeritud 45 miljonit krooni, millest hoonete ja seadmete renditulu moodustab 35 miljonit krooni. Planeeritud kasum on 1,5 miljonit krooni

Toomas Määrits

Tõnu Samm

Juhatuse liige

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitab lehekülgedel 5 kuni 27 toodud OÜ Kaarsilla Kinnisvara 2009. a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Kaarsilla Kinnisvara finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. OÜ Kaarsilla Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev äriühing.

Toomas Määrits juhatus liige _____ 31.05.2010

Tõnu Samm juhatus liige _____ 31.05.2010

Bilanss

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007	Lisa nr
Varad				
Käibevara				
Raha	8 691	94	0	
Nõuded ja ettemaksed	349	1 468	1 185	2,3
Kokku käibevara	9 040	1 562	1 185	
Põhivara				
Kinnisvarainvesteeringud	361 160	399 208	394 090	4
Materiaalne põhivara	6 648	719	959	5
Kokku põhivara	367 808	399 927	395 049	
Kokku varad	376 848	401 489	396 234	
Kohustused ja omakapital				
Kohustused				
Lühiajalised kohustused				
Laenukohustused	7 588	4 502	7 956	7
Võlad ja ettemaksed	2 387	24 258	8 183	3,8
Kokku lühiajalised kohustused	9 975	28 760	16 139	
Pikaajalised kohustused				
Laenukohustused	67 617	61 376	42 722	7,16
Eraldised	929	819	1 445	9
Kokku pikaajalised kohustused	68 546	62 195	44 167	
Kokku kohustused	78 521	90 955	60 306	
Omakapital				
Osakapital nimiväärtuses	400	400	400	10
Kohustuslik reservkapital	400	400	400	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	312 135	325 128	324 485	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-14 608	-15 394	10 643	
Kokku omakapital	298 327	310 534	335 928	
Kokku kohustused ja omakapital	376 848	401 489	396 234	

Kasumiaruanne

(tuhandetes kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	44 775	39 600	11
Muud äritulud	2 090	1 687	12
Mitmesugused tegevuskulud	-18 193	-13 007	13
Tööjõukulud	-1 722	-1 536	14
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-38 483	-37 031	4,5
Muud ärikulud	-246	-101	
Ärikasum (-kahjum)	-11 779	-10 388	
Finantstulud ja -kulud	-1 792	-2 880	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-13 571	-13 268	
Tulumaks	-1 037	-2 126	15
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-14 608	-15 394	

Rahavoogude aruanne

(tuhandetes kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-11 779	-10 388	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	435	168	5
Kasum (kahjum) põhivara müügist	61	71	
Muud korrigeerimised	38 048	36 862	4
Kokku korrigeerimised	38 544	37 101	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 119	-283	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-15 460	13 450	
Laekunud intressid	148	30	
Makstud intressid	-1 940	-2 910	
Kokku rahavood äritegevusest	10 632	37 000	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-6 645	0	5
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	220	0	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-41 981	
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	1	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-6 425	-41 980	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	20 310	23 153	7
Saadud laenude tagasimaksed	-10 983	-6 761	7
Arvelduskrediidi saldo muutus	0	-1 192	7
Makstud dividendid	-3 900	-8 000	
Makstud ettevõtte tulumaks	-1 037	-2 126	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	4 390	5 074	
Kokku rahavood	8 597	94	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	94	0	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	8 597	94	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	8 691	94	

Omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	400	400	335 128	335 928
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-15 394	-15 394
Makstud dividendid			-10 000	-10 000
31.12.2008	400	400	309 734	310 534
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			-14 607	-14 607
Muud muutused omakapitalis			2 400	2 400
31.12.2009	400	400	297 527	298 327

Real muud muutused omakapitalis kajastatakse 27.05.2008.a. määratud dividendide otsuse osaline tühistamine.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

OÜ Kaarsilla Kinnisvara 2009. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

OÜ Kaarsilla Kinnisvara kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1 alusel. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes Eesti kroonides.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel.

Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud periooditulu ja –kuluna.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus tagasimaksed miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Seejuures on hinnatud iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni iga kliendi maksevõime kohta. Lootusetud nõuded on kantud kuludesse. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded) välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering on bilansis algselt arvele võetud soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetusega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a. tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga. Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 30 000 krooni ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks. Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead,

võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Kui põhivara objekti valmistamine vältab pikema perioodi ja seda finantseeritakse laenuga, lülitatakse laenukasutuse kulutused (näiteks intressid) objekti soetusmaksumusse. Vara maksumusse kapitaliseeritakse laenukasutuse kulutused, mis on arvestatud alates vara valmistamise hetkest kuni vara valmimiseni. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

Kapitalirendile võetud põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara soetusmaksumusele. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestamisel on kasutatud lineaarse amortisatsiooni meetodit. Amortisatsiooninorm on määratud igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest.

Materiaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised kasulikud eluead:

Materiaalse põhivara grupp Kasulik eluiga

- Ehitised ja rajatised 20–50 aastat,
- Masinad ja seadmed 10 aastat,
- Muu materiaalne põhivara 10 aastat,

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiootel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Vara amortiseerimist alustatakse uuesti hetkest, mil vara lõppväärtus on langenud alla tema bilansilise jääkmaksumuse.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Kui materiaalse põhivara objektil vahetatakse välja mõni oluline komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele, eeldusel, et see vastab materiaalse põhivara mõistele. Asendatav komponent kantakse bilansist maha. Kui asendatava komponendi soetusmaksumus ei ole teada, hinnatakse maha kantavat maksumust lähtudes asendamise hetke soetusmaksumusest, arvestades maha hinnangulise kulumi.

Piiramatu kasuliku elueaga vara (nt. maa) ei amortiseerita, vaid kontrollitakse kord aastas vara väärtuse langust, võrreldes vara bilansilist maksumust kaetava väärtusega.

Amortiseeritavate varade puhul hinnatakse vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega.

Väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse summas mille võrra vara bilansiline maksumus ületab selle kaetava väärtuse. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või selle kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Vara väärtuse languse hindamise eesmärgil hinnatakse kaetavat väärtust kas üksiku varaobjekti või väikseima võimaliku varade grupi kohta, mille jaoks on võimalik rahavoogusid eristada (cash generating unit).

Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud (v.a firmaväärtus, mille allahindlusi ei tühistata). Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes põhivara allahindluse kulu vähendamisena.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Makstavad rendimaksud jagatakse finantskuluks ja kohustuse vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

RTJ 9 Rendarvestus lubab rentnikul kapitalirendiga seotud vara ja kohustust kajastada ka lähtudes rendimaksете miinimumsumma nüüdisväärtusest, juhul kui see on madalam vara õiglasest väärtusest. Rendimaksете miinimumsumma nüüdisväärtuse leidmisel on diskontomääraks rendi sisemine intressimäär või kui selle määramine ei ole võimalik, siis kasutatakse rentniku alternatiivset intressimäära.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglasest väärtuses).

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

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Seotud osapooled

OÜ Kaarsilla Kinnisvara loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapooli üle või olulist mõju teise osapooli äriolukorrale.

Seotud osapoolteks loetakse:

- 1) ettevõtte omanikke
- 2) juhatuse liikmeid
- 3) ettevõtte omanikega seotud teisi ettevõtteid

Tulud

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

Olulisuse printsiibist lähtudes on toodud lisades ainult müügitulu analüüs tegevusalade lõikes, kuna müügitulu väljapoole Eestit on alla 1%.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva ja aruande koostamise päeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemusi, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Nõuded ostjate vastu	349	837
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	357
Ettemaksed	0	274
Kokku Nõuded ja ettemaksed	349	1 468

2009.a. kanti ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulusse 359 tuhat krooni.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	320	357	0
Üksikisiku tulumaks	25	0	24
Erisoodustuse tulumaks	4	0	117
Sotsiaalmaks	47	0	49
Kohustuslik kogumispension	0	0	1
Töötuskindlustusmaksed	6	0	1
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	402	357	192

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes kroonides)

Õiglase väärtuse meetod		
31.12.2007		394 090
Ostud ja parendused		41 981
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest		-36 863
31.12.2008		399 208
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest		-38 048
31.12.2009		361 160
	2009	2008
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	35 164	31 141
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	14 655	9 159

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(tuhandetes kroonides)

			Kokku
	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2007			
Soetusmaksumus	1 957	227	2 184
Akumuleeritud kulum	-1 129	-96	-1 225
Jääkmaksumus	828	131	959
Amortisatsioonikulu	-151	-17	-168
Müügid	-72	0	-72
31.12.2008			
Soetusmaksumus	1 849	227	2 076
Akumuleeritud kulum	-1 244	-113	-1 357
Jääkmaksumus	605	114	719
Ostud ja parendused	6 645	0	6 645
Amortisatsioonikulu	-418	-18	-436
Müügid	-280	0	-280
31.12.2009			
Soetusmaksumus	8 035	227	8 262
Akumuleeritud kulum	-1 483	-131	-1 614
Jääkmaksumus	6 552	96	6 648

Lisa 6 Kasutusrent

(tuhandetes kroonides)

Aruandekohustuslane kui rendileandja		
	2009	2008
Kasutusrenditulu	35 164	31 141
Järgmiste perioodide renditulu mittekatkestatavatest rendilepingutest		
	31.12.2009	31.12.2008
12 kuu jooksul	33 604	35 855
1-5 aasta jooksul	143 327	151 361
Üle 5 aasta	38 809	45 883
Aruandekohustuslane kui rentnik		
	2009	2008
Kasutusrendikulu	784	993
Järgmiste perioodide rendikulu mittekatkestatavatest rendilepingutest		
	31.12.2009	31.12.2008
12 kuu jooksul	531	802
1-5 aasta jooksul	498	1 155
Üle 5 aasta	0	30

OÜ Kaarsilla Kinnisvara kasutas kasutusrendi tingimustel viit sõiduautot, millest kahe sõiduauto liisingmaksed lõppesid 2009.a.-l. Kuni 2009.a. aprillini renditi kontori ruume aadressil Raekoja plats 20. Kaarsilla Kinnisvara rendib maad aadressil Turu 37 ning gaasikeskuse seadmeid.

Lisa 7 Laenukohustused

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Laenuleping 2006008059	2 252	1 685	567	0
Laenuleping 2006018478	4 997	1 331	3 666	0
Laenuleping 2007025245	2 903	362	1 905	636
Laenuleping 2008005765	36 970	4 210	22 158	10 602
Pikaajalised laenud kokku	47 122	7 588	28 296	11 238
Muud laenukohustused				
Kaarsilla Grupp'i laen	28 083	0	0	28 083
Muud laenukohustused kokku	28 083	0	0	28 083
Laenukohustused kokku	75 205	7 588	28 296	39 321

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Laenuleping 2006008059	3 881	1 596	2 285	0
Laenuleping 2006018478	6 259	1 202	5 057	0
Laenuleping 2007025245	3 237	325	1 820	1 092
Laenuleping 2008005765	21 340	1 379	11 089	8 872
Pikaajalised laenud kokku	34 717	4 502	20 251	9 964
Muud laenukohustused				
Kaarsilla Grupp'i laen	31 160	0	0	31 160
Muud laenukohustused kokku	31 160	0	0	31 160
Laenukohustused kokku	65 877	4 502	20 251	41 124

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus		
	Ehitised	Kokku
31.12.2009	219 130	219 130
31.12.2008	228 770	228 770

OÜ Kaarsilla Kinnisvara laenukohustus SEB pangast on võetud eurodes.
Laen ettevõttelt on võetud Eesti kroonides.

Laenulepingu 2006008059 intressimäär on 1,617% ja tagasimakse tähtaeg 2011.a.
Laenulepingu 2006018478 intressimäär on 1,742% ja tagasimakse tähtaeg 2013.a.
Laenulepingu 2007025245 intressimäär on 1,594% ja tagasimakse tähtaeg 2017.a.
Laenulepingu 2008005765 intressimäär on 1,680% ja tagasimakse tähtaeg 2018.a.
Kaarsilla Grupp'i laenu intressimäär on 1,660% ja tagasimakse tähtaeg 2015.a.

Hüpoteek kinnistutele aadressiga Turu tn.37, Tartus (registriosa nr. 400203), Kalda tee 43, 43A, Tartus (registriosa nr. 236303 ja 3799303), Ringtee 76, 78, 78A, Tartus (registriosa nr. 1001203), Aardla 112A, 112B, Tartus (registriosa nr. 1001703), Osmussaare tee 15, Tallinn (registriosa nr. 356501), Lemmatsi küla, Ülenurme vald, Tartumaa (registriosa nr. 16404), korteriomandid asukohaga Tornimäe 3/3B/5/7, korter 101, Tallinn (registriosa nr. 21851801) ja Tornimäe 3/3B/5/7, korter 164, Tallinn (registriosa nr. 21858101) ja Aardla 114, Tartus (registriosa nr. 3905503) on seatud hüpoteek AS SEB Pank kasuks summas 91 310 tuhat krooni. Tagatisvara bilansiline väärtus seisuga 31.12.2009 on 219 130 tuhat krooni.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 684	17 507	
Võlad töövõtjatele	246	211	
Maksuvõlad	402	192	3
Muud võlad	55	48	
Dividendivõlad	0	6 300	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 387	24 258	

Lisa 9 Eraldised

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2008	Moodustamine/ korrigeerimine	31.12.2009
Tagatisraha rentnikelt	819	110	929
Kokku eraldised	819	110	929
	31.12.2007	Moodustamine/ korrigeerimine	31.12.2008
Tagatisraha rentnikelt	1 445	-626	819
Kokku eraldised	1 445	-626	819

Alates 2002.a. lõpust sõlmiti üürilepinguid rentnikega, kes hakkasid rentima müügipindu 2003.a. augustis avatavas Annelinna Keskuses. 2005.a. sõlmiti lepinguid rentnikega, kes hakkasid rentima müügipindu 2005.a. avatavates Suur-Jõe kaupluses Pärnus ja Mustakivi kaupluses Tallinnas. 2006.a. sõlmiti lepinguid rentnikega, kes hakkasid rentima müügipindu Aardla 114 kaupluses Tartus. 2008.a. lõpetati rentnikega seni kehtinud rendilepingud Aardla 114 kaupluses Tartus. 2008.a. ehitati Aardla 114 vana hoone asemele uus hoone ja sõlmiti uued rendilepingud uute rentnikega. Samuti lõpetati 2008.a. Selveri laienemise tõttu suur osa rendilepinguid Annelinna Keskuses. Rentnik vahetus ka Tartus Ringteel ja Turu tänaval asuvates kauplustes.

Üürilepingute alusel maksti 2002.a. tagatisraha 6 tuhat krooni, 2003.a. 973 tuhat krooni, 2004.a. 96 tuhat krooni, 2005.a. 528 tuhat krooni, 2006.a. 190 tuhat krooni, 2007.a. 96 tuhat krooni, 2008.a. 54 tuhat krooni ja 2009.a. 310 tuhat krooni. Samas kanti tagatisraha tagasi seoses üürilepingute lõpetamisega või tagatisraha vähendamisega 2004.a. 126 tuhat krooni, 2005.a. 171 tuhat krooni, 2006.a. 77 tuhat krooni, 2007.a. 70 tuhat krooni, 2008.a. 680 tuhat krooni ja 2009.a. 200 tuhat krooni. Tagatisraha konto jääk seisuga 31.12.2009.a. on 929 tuhat krooni.

Lisa 10 Osakapital

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Osakapital	400	400
Osade arv (tk)	2	2
Osade nimiväärtus (kroonides)		
Seisuga 31.12.2009 jaguneb ettevõtte osakapital 2 osaks nimiväärtusega 200 tuhat krooni. Põhikirja kohaselt on maksimumkapital 1 600 tuhat krooni.		

Lisa 11 Müügitulu

(tuhandetes kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	44 775	39 600
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	44 775	39 600
Kokku müügitulu	44 775	39 600
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Hoonete ja seadmete rent	35 164	31 141
Edasi müüdnud teenused	9 611	8 459
Kokku müügitulu	44 775	39 600

Olulisuse printsiibist lähtudes on toodud müügitulu analüüs tegevusalade lõikes, kuna müügitulu väljapoole Eestit on alla 1%. Alates 2002.a. kajastab ettevõtte real „Müügitulu“ hoonete ja seadmete väljarentimisest saadud tulu. Alates 2003.a. lisandus sellele edasi müüdnud teenuste eest saadud tulu.

Lisa 12 Muud äritulud

(tuhandetes kroonides)

	2009	2008
Kasum materiaalse põhivara müügist		1 195
Muud	2 090	492
Kokku muud äritulud	2 090	1 687

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(tuhandetes kroonides)

	2009	2008
Üür ja rent	784	980
Energia	8 672	7 440
Elektrienergia	6 755	3 598
Soojusenergia	736	3 598
Kütus	1 181	244
Mitmesugused bürookulud	8	17
Lähetuskulud	3	4
Koolituskulud	16	30
Riiklikud ja kohalikud maksud	264	257
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	359	257
Remondikulud	3 161	714
Reklaamikulud	207	321
Väheväärtusliku vara kulu	479	253
Majanduskulud	79	165
Kindlustuskulud	446	112
Valvekulud	106	83
Muud teenuse kulud	2 887	1 963
Muud	722	411
Kokku mitmesugused tegevuskulud	18 193	13 007

Lisa 14 Tööjõukulud

(tuhandetes kroonides)

	2009	2008
Palgakulu	1 267	1 142
Sotsiaalmaksud	438	384
Puhkusereservikulu	17	10
Kokku tööjõukulud	1 722	1 536
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	7	7

Lisa 15 Tulumaks

(tuhandetes kroonides)

Ettevõtte tingimuslik tulumaksukohustus

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2009 moodustas 297 527 (2008.a. oli see summa 309 734) tuhat krooni.

Dividendide väljamaksmisel omanikele alates 1. jaanuarist 2010 kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 (kuni 31. detsember 2007 kehtis maksumäär 22/78) netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 235 046 tuhat krooni (2008.a. oli see summa 244 690) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 62 481 tuhat krooni (2008.a. oli see summa 65 044).

Lisa 16 Seotud osapooled

(tuhandetes kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009	31.12.2008
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	28 602	32 806

	2009	2008
	Kulud	Kulud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	519	1 646

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2009	2008
Arvestatud tasu	295	295

Käesoleva aruande mõistes loetakse seotud osapoolteks ettevõtte omanikke, juhatuse liikmeid ja nendega seotud ettevõtteid. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes seotud osapooltega kasutatud turutingimustest erinevaid tingimusi.

Aruande digitaalallkirjad

Kaarsilla Kinnisvara OÜ (registrikood: 10081732) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TÖNU SAMM	Juhatuse liige	01.06.2010
TOOMAS MÄÄRITS	Juhatuse liige	01.06.2010

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kaarsilla Kinnisvara OÜ osanikele

Olen auditeerinud Kaarsilla Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2009, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 5 kuni 27 on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkonna kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Vandeaudiitori kohustus

Vandeaudiitori kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisin auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga, mis nõuab, et olen vastavuses eetikanõuetega ning et planeerin ja viin auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab vandeaudiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhtkonna poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usun, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Minu arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt Kaarsilla Kinnisvara OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2009 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Anu Harak

Vandeaudiitori number 270

AT Audiko OÜ

Tegevusloa number 134

Raua 2-27, 50104 TARTU

Vandeaudiitori aruande kuupäev: 01.06.2010

Audiitorite digitaalallkirjad

Kaarsilla Kinnisvara OÜ (registrikood: 10081732) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANU HARAK	Vandeaudiitor	01.06.2010

Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	312 135
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-14 608
Kokku	297 527
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	297 527
Kokku	297 527

Kasumi jaotamise otsus

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	312 135
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-14 608
Kokku	297 527
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	297 527
Kokku	297 527

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	44775000	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Toomas Määrits	36606032742	Lemmatsi küla, Ülenurme vald, Tartu maakond, Eesti	200000 EEK
Tõnu Samm	36210282762	Lemmatsi küla, Ülenurme vald, Tartu maakond, Eesti	200000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	made@kaarsilla.ee
Faks	+372 7338074
Telefon	+372 7338070