



MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Kaarsilla Kinnisvara OÜ

registrikood: 10081732

tänava/talu nimi, Ülikooli tn 2a
maja ja korteri number:

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihnumber: 51003

telefon: +372 7338070

faks: +372 7338074

e-posti aadress: info@kaarsilla.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	6
Bilanss	6
Kasumiaruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	10
Lisa 2 Raha	12
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	14
Lisa 7 Kasutusrent	14
Lisa 8 Laenukohustised	16
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	18
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	18
Lisa 11 Osakapital	19
Lisa 12 Müügitulu	19
Lisa 13 Muud äritulud	19
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	19
Lisa 15 Tööjõukulud	20
Lisa 16 Tulumaks	20
Lisa 17 Seotud osapooled	20
Aruande allkirjad	22
Vandeauditori aruanne	23

Tegevusaruanne

Äritegevuse ülevaade

OÜ Kaarsilla Kinnisvara on tegutsenud kinnisvaraarenduse valdkonnas üle 25 aasta. Selle aja jooksul on ettevõtte kinnisvaraportfell kasvanud 97 400 m²-ni, millest ligikaudu 49% moodustavad kaubanduspinnad, 31% büroopinnad ja 20% lao- ja tootmispinnad. OÜ Kaarsilla Kinnisvara hallata on 27 hoonet ligikaudu 350 rentnikuga. 2023.a. jätkas ettevõtte investeerimist uutesse kinnisvara objektidesse ning olemasoleva kinnisvara arendamist.

Majanduskeskkond

COVID-19 pandeemiaga seoses kehtestatud piirangute lõppemine mõjutas positiivselt ettevõtte majandustegevuse tulemusi. Rendipindade hinnad taastusid normaalsele tasemele ja ettevõtte müügitulu kasvas.

Sõjategevus Ukrainas koos Venemaale rakendatud majandussanktsioonidega avaldas mõju ettevõtte majandustegevusele läbi ehitushindade kasvu ja materjalide tarnete keerukuse. Eeltoodud asjaolud koos inflatsiooni kasvu ja EURIBOR-i tõusuga on aeglustanud ja edasi lükanud suuremate kinnisvaraarenduste alustamist.

Majandustegevuse tulemused

2023.a. oli ettevõtte müügitulu 11,9 miljonit eurot (2022.a. 11,9 miljonit eurot). 2023.a. toimusid müügitulu struktuuris muutused, renditulud suurenesid uute arenduste lisandumisega 8,53% ja rendipindade kõrvalkulud vähenesid sisendhindade (elekter, gaas) languse tõttu.

Põhiosa müügitulust moodustas kinnisvarainvesteeringute rent ja nendega seotud teenused. Rendituludest moodustas 57% kaubanduspindade rent, 31% büroopindade rent, 8% laopindade rent ja 4% tootmispindade rent. Ettevõtte bilansimaht seisuga 31.12.2023.a. oli 127,1 miljonit eurot. 2023.a. majandustegevuse tulemuseks oli kasum 9,7 miljonit eurot.

Investeeringud

2023.a. suvel valmis Tartus Kandikülas Männiku kinnistul ligikaudu 4 900 m² äri- ja laohoone.

2023.a. juulis soetati kinnistu Narvas linnas aadressil Kreenholmi 54a.

Kevadel sõlmiti ehitajaga projekteerimise ja ehitamise töövõtuleping Tartu linnas Kalda tee 39 kinnistule ligikaudu 1 800 m² kaubandushoone ehitamiseks. Hoone valmib 2024.a. suvel.

2022.a. novembris sõlmiti ehitajaga projekteerimise ja ehitamise töövõtuleping Tartu linnas Tehnika 3 kinnistule ligikaudu 4 700m² büroohoone ehitamiseks. Hoone valmib 2024.a. alguses.

2023 aasta alguses sõlmiti üürileping AS Selver, Tartu valda Raadi aleviku Nõlvakaare 4 kinnistule ligikaudu 5 300m² kauplushoone ehitamiseks. Hoone projekteerimine algas 2023.a. alguses ja ehitamine 2023.a. sügisel. Hoone valmib 2024.a. suve teises pooles.

Lõppes Tartus Väike-Turu 7 kinnistul hoonete projekteerimisefaas ja 2023.a. suvel sai hoone ehitusloa.

Ülle arendusel valmisid teed ja välistrassid.

Jätkus detailplaneeringu protsess Tartus Lõunakeskuse lähedal asuvatel kinnistutel Lõo, Lõovälja ja Sireli.

Alates 2021.a. paigaldame kõigile uutele hoonetele päikesepargid, et vähendada ökoloogilist jalajälge kasutades taastuvenergiaallikaid.

Hoonete väljaehitamisel kasutatakse võimalikult kaasaegseid energiasäästlikke tehnoloogiaid ja materjale, et tagada madalad ekspluatatsioonikulud ja mugav töökeskkond.

Olulisemad majandusnäitajad ja ettevõtte tegevust iseloomustavad finantssuhtarvud ning nende arvutamise metoodika

Nimetus	Arvutamise metoodika	2023	2022
Müügitulu		11 903 898	11 914 129
Ärikasum		10 955 082	10 339 342
Puhaskasum		9 676 204	9 497 256
Käibe puhasrentaablus (PM)	Puhaskasum / müügitulu * 100	81%	80%
Ärikasumi marginaal	Ärikasum / müügitulu * 100	92%	87%
Varade rentaablus (ROA)	Puhaskasum / keskmised varad * 100	8%	9%
Omakapitali rentaablus (ROE)	Puhaskasum / keskmine omakapital * 100	11%	11%
Võõrkapitali osakaal	Kohustused / varad * 100	24%	23%

Personal

OÜ Kaarsilla Kinnisvara juhatus koosneb alates 01.01.2020.a. ühest liikmest. Keskmine töötajate arv 2023.a. on 10. Palgakulu 2023.a. koos juhatuse liikme tasuga oli 464,5 tuhat eurot.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Kaarsilla Kinnisvara OÜ on võtnud oma eesmärgiks panustada kliimaneutraalse ühiskonna saavutamisse. Ühe tõuke selleks andis Euroopa Komisjoni rohelepe, mis seab eesmärgiks muuta Euroopa 2050. aastaks kliimaneutraalseks. Sellele kaasa aitamiseks planeeritakse tulevikus ehitatavad hooned varustada päikesepaneelidega. Varasemaks heaks näiteks selles osas on Teemandi 2 hoone katusele paigaldatud päikesepaneelide park, mille toodetud elektri tarbib maja ise ära.

2024.a. alguses valmib Tartus Tehnika 3 ärihoone ligikaudu 4 700m²ga.

Märtsis avatakse Kalda tee 39 kinnistul teine A1000 kauplus Tartus.

2024.a. suve teises pooles valmib Tartu vallas Raadi alevikus Nõlvakaare 4 kinnistul uus kauplushoone ligikaudu 5 300m², mille ankurrentnikuks on AS Selver.

Jätkub Tartus Väike-Turu 7 kinnistu arendustegevus. Paralleelselt toimub Väike-Turu 7 arendusel aktiivne huviliste kaardistamine. Kõigi eelduste kohaselt võiksid esimesed hooned valmida 2026.a. lõpuks.

2024.a. valmib detailplaneering Kambja vallas Räni alevikus Lõo, Lõovälja ja Sireli kinnistule.

Põhifookus on lähiaastatel Tartus ja selle lähiümbruses asuvate kinnistute arendamisel, sellest tulenevalt on soetatud kinnistuid Tartus Lõunakeskuse piirkonnas. Toimub ka pidev töö sobilike kinnistute otsimisel üle Eesti ning olemasolevatele arendustele potentsiaalsete rentnike leidmiseks.

Ettevõtte 2024.a. müüginahuks on planeeritud 13,5 miljonit eurot, millest renditulu moodustab 9,7 miljonit eurot. Planeeritud kasum on 7,2 miljonit eurot.

Made Vares

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	463 215	45 298	2
Nõuded ja ettemaksed	499 185	637 707	3
Kokku käibevarad	962 400	683 005	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	125 610 091	111 703 466	5
Materiaalsed põhivarad	547 180	412 964	6
Kokku põhivarad	126 157 271	112 116 430	
Kokku varad	127 119 671	112 799 435	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 599 630	2 815 726	8
Võlad ja ettemaksed	1 974 276	1 374 410	4,9
Kokku lühiajalised kohustised	3 573 906	4 190 136	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	25 865 909	20 195 756	8
Võlad ja ettemaksed	1 094 763	1 004 654	9
Kokku pikaajalised kohustised	26 960 672	21 200 410	
Kokku kohustised	30 534 578	25 390 546	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	32 000	32 000	11
Kohustuslik reservkapital	25 565	25 565	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	86 851 324	77 854 068	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 676 204	9 497 256	
Kokku omakapital	96 585 093	87 408 889	
Kokku kohustised ja omakapital	127 119 671	112 799 435	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	11 903 898	11 914 129	12
Muud äritulud	3 196 618	3 569 429	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 161 298	-4 157 562	14
Mitmesugused tegevuskulud	-474 787	-474 545	
Tööjõukulud	-464 467	-490 705	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-28 904	-19 607	6
Muud ärikulud	-15 978	-1 797	
Ärikasum (kahjum)	10 955 082	10 339 342	
Intressitulud	5 943	112	
Intressikulud	-1 159 821	-317 198	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	9 801 204	10 022 256	
Tulumaks	-125 000	-525 000	16
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 676 204	9 497 256	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	14 530 910	14 166 996	
Muud äritegevuse tulude laekumised	63 308	22 057	
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-4 408 660	-5 244 021	
Väljamaksed töötajatele	-540 409	-465 370	
Laekunud intressid	5 943	112	
Makstud ettevõtte tulumaks	-55 000	-525 000	
Muud rahavood äritegevusest	345 789	-694 806	
Kokku rahavood äritegevusest	9 941 881	7 259 968	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-10 391	0	
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	9 934	130 000	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-12 618 888	-10 363 590	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-12 619 345	-10 233 590	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	7 450 000	6 036 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-1 882 402	-2 379 279	
Arvelduskrediidi saldo muutus	-1 113 540	1 113 540	
Makstud intressid	-1 138 677	-311 148	
Makstud dividendid	-220 000	-2 305 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	3 095 381	2 154 113	
Kokku rahavood	417 917	-819 509	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	45 298	864 807	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	417 917	-819 509	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	463 215	45 298	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	32 000	25 565	79 954 068	80 011 633
Korrigeeritud saldo 31.12.2021	32 000	25 565	79 954 068	80 011 633
Aruandeaasta kasum (kahjum)			9 497 256	9 497 256
Väljakuulutatud dividendid			-2 100 000	-2 100 000
31.12.2022	32 000	25 565	87 351 324	87 408 889
Aruandeaasta kasum (kahjum)			9 676 204	9 676 204
Väljakuulutatud dividendid			-500 000	-500 000
31.12.2023	32 000	25 565	96 527 528	96 585 093

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kaarsilla Kinnisvara 2023 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad 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 alljärgnevas arvestuspõhimõtetes. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

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. Rahavoogude aruanne on koostatud otsesel meetodil.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused on ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud periooditulu ja –kuluna.

Finantsinvesteeringud

Lühiajaliste aktsiate ja muude väärtpaberitena on kajastatud lühiajalise kauplemise eesmärgil hoitavaid väärtpabereid. Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse on bilansis hinnatud õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse määramisel on olnud aluseks aktsiate turuväärtus. Õiglase väärtuse muutustest tulenevad kasumid ja kahjumid on kajastatud kasumiaruandes real „Muud finantstulud- ja kulud“.

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). 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 vähenemisenähtusega. 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.

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. Õiglane väärtus on summa, mille eest on võimalik vahetada vara või arveldada kohustist teadlike, huvitatud ja sõltumatute osapoolte vahelises tehingus (SME IFRS 2.34 (b)). Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjel „Muud ärikulud“/„Muud äritulud“. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringute hindamine õiglasele väärtusele on aruandeaastal läbi viidud Kaarsilla Kinnisvara OÜ poolt. Hinnatavate objektide, millel pole rahavoogusid, turuväärtuse leidmisel kasutati alusena võrdlusmeetodit (Sales Comparison Approach, võrreldes võimalikult sarnase asukohaga ja pinnanäitajatega tehinguid Maa-ameti tehingustatistika alusel ning rahavoogu genereerivate objektide puhul kasutati tulumeetodit Income Approach).

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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 akumulieeritud 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 3 000 eurot 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. 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:

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised ja rajatised	20-50 aastat
Masinad ja seadmed	20 aastat
Muu materiaalne põhivara	10 aastat

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 bilansilise 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.

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

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 väärtusest). 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 õiglasest väärtusest (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.

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 järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist. Üüriarved väljastatakse üürnikele jooksva kuu eest 5-ndaks kuupäevaks ja kajastatakse jooksva kuu tuludes. Kõrvalkulude arved saadetakse välja järgneva kuu 10-ndal kuupäeval eelmise kuu kuluarvete põhjal ja kajastatakse eelmise kuu tuludes.

Kulud**Seotud osapooled**

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas ema-, tütar- ja sidusettevõtjaid, teisi samasse kontserni kuuluvad ettevõtteid, omanikke, nõukogu ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Arvelduskontod	463 215	45 298
Kokku raha	463 215	45 298

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	456 180	456 180
Ostjatelt laekumata arved	468 387	468 387
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-12 207	-12 207
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	43 005	43 005
Kokku nõuded ja ettemaksed	499 185	499 185
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	637 707	637 707
Ostjatelt laekumata arved	649 675	649 675
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-11 968	-11 968
Kokku nõuded ja ettemaksed	637 707	637 707

Aruandeaastal hinnati ebatõenäoliselt laekuvateks nõudeid summas 12 353,32 eurot, lootusetuteks 7 561,95 eurot.

2022.aastal ebatõenäolisteks kantud summadest laekus 2023.aastal 2 127,22 eurot.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks			50 000
Käibemaks	43 005		12 000
Üksikisiku tulumaks		4 628	4 477
Erisoodustuse tulumaks		1 848	2 329
Sotsiaalmaks		11 193	10 732
Kohustuslik kogumispension		308	305
Töötuskindlustusmaksed		482	470
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	43 005	18 459	80 313

Maksuvõlad on avalikustatud ka lisas 9.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	98 503 192
Ostud ja parendused	9 687 616
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	3 512 658
Müügid	0
31.12.2022	111 703 466
Ostud ja parendused	10 781 938
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	3 125 561
Müügid	-874
31.12.2023	125 610 091

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	8 655 977	7 975 561
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	3 161 298	4 157 562

Aruandeaastal hindas kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust Kaarsilla Kinnisvara OÜ, eesmärgil määrata kinnisvarainvesteeringute turuväärtus finantsaruandluse jaoks.

Rahavoogu genereerivate kinnisvarainvesteeringute puhul kasutati hindamisel tulumeetodit, rahavoogu mittegenereerivate kinnisvarainvesteeringute puhul võrdlusmeetodit.

Ehitusjärgus olevate kinnisvarainvesteeringute õiglaseks väärtuseks on loetud nende ehitusmaksumus.

Rakendatud on diskontomäär 9,0%. Kõikide objektide rahavoogude prognoosid on õiglase väärtuse leidmisel ajakohastatud ning diskontomäär leidmisel on arvestatud objektide asukohta, tehnilise seisukorra ning üürnike riskitasemega. Arvestades hinnatavate objektide spetsiifikat ja asukohti (hea asukoht, pikaajalised üürilepingud), on kasutatud kapitalisatsioonimäär 8%, üüritulu aastaseks kasvumääraks on arvestatud 2% ja halduskulu aastaseks kasvumääraks on arvestatud 2%-4%. Rakendatakse vakantsimäär 0%-5%.

Ettevõtte ostab sisse kinnisvarabüroolt hindamisteenust iga 3 aasta järel. Vahepealsel perioodil viib hindamise läbi ettevõtte juhatus

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
			Masinad ja seadmed	Ettemaksed	
	Transpordivahendid	Muud masinad ja seadmed			
31.12.2021					
Soetusmaksumus		190 061	190 061	27 649	217 710
Akumuleeritud kulum		-3 616	-3 616		-3 616
Jääkmaksumus		186 445	186 445	27 649	214 094
Ostud ja parendused	153 356	112 473	265 829	28 038	293 867
Muud ostud ja parendused	153 356	112 473	265 829	28 038	293 867
Amortisatsioonikulu	-4 953	-14 654	-19 607		-19 607
Müügid (jääkmaksumuses)	-75 390		-75 390		-75 390
31.12.2022					
Soetusmaksumus	77 332	311 469	388 801	55 687	444 488
Akumuleeritud kulum	-4 319	-27 205	-31 524		-31 524
Jääkmaksumus	73 013	284 264	357 277	55 687	412 964
Ostud ja parendused	8 433	218 046	226 479	904	227 383
Muud ostud ja parendused	8 433	218 046	226 479	904	227 383
Amortisatsioonikulu	-5 532	-23 372	-28 904		-28 904
Müügid (jääkmaksumuses)	-8 124		-8 124		-8 124
Ümberliigitamised				-56 139	-56 139
Ümberliigitamised ettemaksetest				-56 139	-56 139
31.12.2023					
Soetusmaksumus	77 641	529 515	607 156	452	607 608
Akumuleeritud kulum	-9 851	-50 577	-60 428		-60 428
Jääkmaksumus	67 790	478 938	546 728	452	547 180

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2023	2022
Masinad ja seadmed	8 279	108 333
Transpordivahendid	8 279	108 333
Kokku	8 279	108 333

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2023	2022
Kasutusrenditulu	8 655 977	7 975 561
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatestatavatest lepingutest		
	31.12.2023	31.12.2022
12 kuu jooksul	9 442 436	8 179 633
1-5 aasta jooksul	30 808 438	27 940 274
Üle 5 aasta	18 935 502	17 078 358

Ettevõtte üürib välja äri-ja kaubanduslikku pinda Tartus, Tallinnas, Pärnus ja Narvas. Üürile antud varade bilansiline maksumus õiglasel väärtuses on 109 983 200 eurot.

Vastavalt üürilepingule üürnikul lepingu lõppedes üüripinna väljaostuõigust ei ole.

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2023	2022
Kasutusrendikulu	80 361	108 022
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatestatavatest lepingutest		
	31.12.2023	31.12.2022
12 kuu jooksul	74 664	71 550
1-5 aasta jooksul	182 049	431 273

OÜ Kaarsilla Kinnisvara kasutas kasutusrendi tingimusel kaheksat sõiduauto.

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Investeeringislaen 2016018032	8 274 982	649 018	7 625 964		EUR	29.09.2026
Investeeringislaen 2018001176	7 835 092	412 373	7 422 719		EUR	19.01.2028
Investeeringislaen 2018014830	34 426	34 426	0		EUR	02.01.2024
investeeringislaen 2019010043	3 063 103	166 322	2 896 781		EUR	31.05.2027
investeeringislaen 2019020737	987 194	53 603	933 591		EUR	31.05.2027
investeeringislaen 2020015764	430 950	23 400	407 550		EUR	31.05.2027
investeeringislaen 2022007608	4 189 792	227 500	3 962 292		EUR	18.05.2027
investeeringislaen 2023012828	2 650 000	32 988	2 617 012		EUR	13.09.2028
Pikaajalised laenud kokku	27 465 539	1 599 630	25 865 909			
Laenukohustised kokku	27 465 539	1 599 630	25 865 909			

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Käibekapitali arvelduslaen (arvelduskrediit) 2022018125	1 113 541	1 113 541			EUR	31.03.2023
Lühiajalised laenud kokku	1 113 541	1 113 541				
Pikaajalised laenud						
Investeeringislaen 2016018032	8 924 000	649 018	8 274 982		EUR	29.09.2026
Investeeringislaen 2018001176	3 384 536	169 227	3 215 309		EUR	19.01.2028
Investeeringislaen 2018014830	447 541	413 115	34 426		EUR	02.01.2024
investeeringislaen 2019010043	3 229 425	166 322	3 063 103		EUR	31.05.2027
investeeringislaen 2019020737	1 040 797	53 603	987 194		EUR	31.05.2027
investeeringislaen 2020015764	454 350	23 400	430 950		EUR	31.05.2027
investeeringislaen 2022007608	4 417 292	227 500	4 189 792		EUR	18.05.2027
Pikaajalised laenud kokku	21 897 941	1 702 185	20 195 756			
Laenukohustised kokku	23 011 482	2 815 726	20 195 756			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Ehitised	82 709 550	72 179 000
Kokku	82 709 550	72 179 000

Laenude tagatiseks on seatud hüpoteegid kinnistutele aadressiga Tammetõru 3 (Ringtee 78) ja Tammetõru 1 (Ringtee 78A) Tartus, Vahi tn 62 Tartus, Teemandi 2 (Aardla 114) Tartus, Kalda tee 41//43 Tartus, Kalda tee 39 Tartus, Turu 34 ja Turu 34B kinnistu Tartus, Ülikooli 2A Tartus, Viljandi mnt 75 ja 75/1 Tartu maakonnas Kambja vallas, Vana-Kandi 2 Tartus, Männiku kinnistu Tartus, Nõlvakaare 4 kinnistu Tartu maakonnas Tartu vallas, Mustakivi tee 3a Tallinnas ja Suur-Jõe 57, Suur-Jõe 57/1 Pärnus.

Tagatisvara bilansiline väärtus seisuga 31.12.2023 on 82 709 550 eurot.

Laenu intress on 6 kuu EURIBOR+ pangaga kokkulepitud intressi marginaal.

Pangalaenude laenulepingud sisaldavad muuhulgas teatud tingimusi (loan covenants) ettevõtte suhtarvude osas, millele ettevõtte finantsnäitajad peavad vastama - vastasel korral on pangal õigus laen koheselt tagasi nõuda. Seisuga 31.12.2023.a.on ettevõtte finantsnäitajad vastavuses laenude eritingimustele.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	1 423 594	1 423 594	
Võlad töövõtjatele	74 825	74 825	
Maksuvõlad	18 459	18 459	
Muud võlad	456 457	456 457	
Dividendivõlad	340 000	340 000	
Muud viitvõlad	116 457	116 457	
Saadud ettemaksed	941	941	
Tulevaste perioodide tulud	941	941	
Tagatisrahad	1 094 763		1 094 763
Kokku võlad ja ettemaksed	3 069 039	1 974 276	1 094 763

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	1 097 789	1 097 789	
Võlad töövõtjatele	77 744	77 744	
Maksuvõlad	80 313	80 313	
Muud võlad	106 653	106 653	
Dividendivõlad	60 000	60 000	
Muud viitvõlad	46 653	46 653	
Saadud ettemaksed	11 911	11 911	
Tulevaste perioodide tulud	11 911	11 911	
Tagatisrahad	1 004 654		1 004 654
Kokku võlad ja ettemaksed	2 379 064	1 374 410	1 004 654

Vastavalt sõlmitud rendilepingutele maksavad rentnikud ettevõttele tagatisraha ühe kuni kuue kuu rendimakse ulatuses.

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	77 222 022	69 881 059
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	19 305 506	17 470 265
Kokku tingimuslikud kohustised	96 527 528	87 351 324

Aruandeaastal kuulutati välja dividende 500 000 eurot.

Aruandeaastal maksti omanikele dividende summas 220 000 eurot.

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	32 000	32 000
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	11 903 898	11 914 129
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	11 903 898	11 914 129
Kokku müügitulu	11 903 898	11 914 129
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Hoonete ja seadmete rent	8 655 977	7 975 561
Edasi müüdnud teenused	3 247 921	3 938 568
Kokku müügitulu	11 903 898	11 914 129

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022
Kasum materiaalseste põhivarade müügist	8 279	32 943
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	3 125 561	3 512 658
Trahvid, viivised ja hüvitised	62 778	23 568
Muud	0	260
Kokku muud äritulud	3 196 618	3 569 429

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Energia	2 234 480	3 217 171
Elektrienergia	1 636 060	2 675 453
Soojusenergia	598 420	541 718
Muud teenused	151 556	10 743
Remondi-ja hooldustööd	742 587	900 390
Valvekulud	32 675	29 258
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	3 161 298	4 157 562

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	349 611	366 305
Sotsiaalmaksud	116 789	123 661
Puhkusereservikulu	-2 309	243
Haigushüvitis	376	496
Kokku tööjõukulud	464 467	490 705
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	11	11
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	10	10
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 16 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2023		2022	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	500 000	125 000	2 100 000	525 000
Eesti	500 000	125 000	2 100 000	525 000
Kokku	500 000	125 000	2 100 000	525 000

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	621
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	621

MÜÜDUD	2023	2022	
	Teenused	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	132		621
Kokku müüdid	132		621

OSTETUD	2023	2022	
	Teenused	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 453	70 549	
Kokku ostetud	3 453	70 549	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	74 813	71 450

2023.a. osteti seotud osapooltelt teenuseid summas 3 453 EUR ja müüdi teenuseid summas 132 EUR. Aruande aastal maksti ettevõtte omanikele dividende summas 220 000 eurot.

Juhatuse liikmele on ette nähtud 10 kuu ulatuses juhatuse liikme tasu kompensatsioon, juhul kui juhatuse liikme leping lõpetatakse äriühingu poolt.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.02.2024

Kaarsilla Kinnisvara OÜ (registrikood: 10081732) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MADE VARES	Juhatuse liige	15.02.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kaarsilla Kinnisvara OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Kaarsilla Kinnisvara OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta 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 „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele 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 raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori 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 lahkneb oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Lisaks on meie kohustus avaldada, kas tegevusaruandes esitatud informatsioon on vastavuses kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on eespool toodu osas oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma.

Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda ning avaldame, et tegevusaruandes esitatud informatsioon on olulises osas kooskõlas raamatupidamise aastaaruandega ning kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

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.

Vandeauditori 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 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 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, väärarvamuste 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 alusprintsibi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori 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.

/digitaalselt allkirjastatud/

Rein Ruusalu

Vandeaudiitori number 261

PKF Estonia Osaühing

Audiitorettevõtja tegevusloa number 12

Pärnu mnt 141, Tallinn, Harju maakond, 11314

15.02.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Kaarsilla Kinnisvara OÜ (registrikood: 10081732) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RUUSALU	Vandeaudiitor	15.02.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	86 851 324
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 676 204
Kokku	96 527 528
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	96 527 528
Kokku	96 527 528

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	86 851 324
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 676 204
Kokku	96 527 528
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	96 527 528
Kokku	96 527 528

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	11903898	100.00%	Jah