



MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

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	17
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	18
Lisa 11 Osakapital	18
Lisa 12 Müügitulu	18
Lisa 13 Muud äritulud	18
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	19
Lisa 15 Tööjõukulud	19
Lisa 16 Tulumaks	19
Lisa 17 Seotud osapooled	19
Aruande allkirjad	21
Vandeauditori aruanne	22

Tegevusaruanne

Äritegevuse ülevaade

OÜ Kaarsilla Kinnisvara on tegutsenud kinnisvaraarenduse valdkonnas üle 25 aasta. Selle aja jooksul on ettevõtte kinnisvaraportfell kasvanud 92 550 m²-ni, millest ligikaudu 52% moodustavad kaubanduspinnad, 32% büroopinnad ja 16% lao- ja tootmispinnad. OÜ Kaarsilla Kinnisvara hallata on 26 hoonet ligikaudu 350 rentnikuga. 2022.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

2022.a. oli ettevõtte müügitulu 11,9 miljonit eurot (2021.a. 8,9 miljonit eurot), kasv 33,7%. Müügitulu kasv toimus olulisel osal uute arenduste ja olemas olevate rendipindade kõrvalkulude tõusu arvelt (oluliselt kasvasid sisendhinnad elektril ja gaasil). Põhiosa müügitulust moodustas kinnisvarainvesteeringute rent ja nendega seotud teenused. Rendituludest moodustas 58% kaubanduspindade rent, 32% büroopindade rent, 6% laopindade rent ja 4% tootmispindade rent. Ettevõtte bilansimaht seisuga 31.12.2022.a. oli 112,8 miljonit eurot. 2022.a. majandustegevuse tulemuseks oli kasum 9,5 miljonit eurot.

Investeeringud

Aruandeaasta alguses valmis Tartus Kandikülas Vana-Kandi 3 kinnistul ligikaudu 2 600 m² laohoone.

2022.a. mais soetati hoonestatud kinnistu Tartu linnas aadressil Ringtee 31, kus rentnikuna jätkab Toyota ametlik esindaja.

Kevadel sõlmiti ehitajaga projekteerimise ja ehitamise töövõtuleping Tartu linnas Kandikülas Männiku kinnistule ligikaudu 4 900 m² ärihoone ehitamiseks. Hoone valmib 2023.a. suvel.

2022.a. augustis sai kasutusloa 1 200m² laohoone Tartu vallas Raadi alevis Nõlvakaare 8 kinnistul, kus üks rentnikest on Cramo Estonia AS.

Novembris sõlmiti ehitajaga projekteerimise ja ehitamise töövõtuleping Tartu linnas Tehnika 3 kinnistule ligikaudu 4 700m² büroohoone ehitamiseks. Hoone valmib 2023.a. lõpuks.

2022.a. detsembris sõlmiti üürileping Kalda tee 39 kinnistu tulevase rentnikuga. Hoone projekteerimine ja ehitamine algab 2023.a..

Valmis detailplaneering Tartus Kalda tee 39 kinnistu ning jätkus detailplaneeringu protsess Tartus Lõunakeskuse lähedal asuval kinnistul 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	2022	2021
Müügitulu		11 914 129	8 954 366
Ärikasum		10 339 342	11 023 003
Puhaskasum		9 497 256	10 625 008
Käibe puhasrentaablus (PM)	Puhaskasum / müügitulu * 100	80%	119%
Ärikasumi marginaal	Ärikasum / müügitulu * 100	87%	123%
Varade rentaablus (ROA)	Puhaskasum / keskmised varad * 100	9%	11%
Omakapitali rentaablus (ROE)	Puhaskasum / keskmine omakapital * 100	11%	14%
Võõrkapitali osakaal	Kohustused / varad * 100	23%	20%

Personal

OÜ Kaarsilla Kinnisvara juhatus koosneb alates 01.01.2020.a. ühest liikmest. Keskmine töötajate arv 2022.a. on 10. Palgakulu 2022.a. koos juhatuse liikme tasuga oli 490,7 tuhat eurot.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Kaarsilla Kinnisvara OÜ on võtnud oma eesmärgiks panustada kliimanetraalse ühiskonna saavutamisse. Ühe tõuke selleks andis Euroopa Komisjoni rohelepe, mis seab eesmärgiks muuta Euroopa 2050. aastaks kliimanetraalseks. 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.

2023 aasta alguses sõlmiti üürileping AS Selver, Tartu valda Raadi aleviku Nõlvakaare 4 kinnistule ligikaudu 5 300m² kauplushoone ehitamiseks. Hoone valmib 2024.a. suvel.

2023.a. kevadel sõlmiti ehitajaga projekteerimise ja ehitamise töövõtuleping Tartus Kalda tee 39 kinnistule 1 800m² kauplusehoone ehitamiseks. Hoone eelduslik valmimis aeg on 2024.a. kevad.

2023.a. suvel valmib Tartus Kandikülas Männiku kinnistul ärihoone.

Aasta lõpuks valmib Tartus Tehnika 3 ärihoone ligikaudu 4 700m²ga.

Jätkub Tartus Väike-Turu 7 kinnistule hoonete projekteerimisfaas. Paralleelselt projekteerimisega toimub Väike-Turu 7 arendusel aktiivne huviliste kaardistamine. Kõigi eelduste kohaselt võiksid esimesed hooned valmida 2025.a. lõpuks.

Ülle arendusel toimub teede- ja välistrasside projekteerimine ja ehitamine.

2023.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 2023.a. müüginahuks on planeeritud 12,0 miljonit eurot, millest renditulu moodustab 8,5 miljonit eurot. Planeeritud kasum on 6,5 miljonit eurot.

Made Vares

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	45 298	864 807	2
Nõuded ja ettemaksed	637 707	358 709	3
Kokku käibevarad	683 005	1 223 516	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	111 703 466	98 503 192	5
Materiaalsed põhivarad	412 964	214 094	6
Kokku põhivarad	112 116 430	98 717 286	
Kokku varad	112 799 435	99 940 802	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 815 726	2 395 936	8
Võlad ja ettemaksed	1 374 410	848 712	4,9
Kokku lühiajalised kohustised	4 190 136	3 244 648	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	20 195 756	15 845 284	8
Võlad ja ettemaksed	1 004 654	839 237	9
Kokku pikaajalised kohustised	21 200 410	16 684 521	
Kokku kohustised	25 390 546	19 929 169	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	32 000	32 000	11
Kohustuslik reservkapital	25 565	25 565	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	77 854 068	69 329 060	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 497 256	10 625 008	
Kokku omakapital	87 408 889	80 011 633	
Kokku kohustised ja omakapital	112 799 435	99 940 802	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	11 914 129	8 954 366	12
Muud äritulud	3 569 429	4 823 530	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 157 562	-2 018 211	14
Mitmesugused tegevuskulud	-474 545	-324 534	
Tööjõukulud	-490 705	-396 103	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-19 607	-3 616	6
Muud ärikulud	-1 797	-12 429	
Ärikasum (kahjum)	10 339 342	11 023 003	
Intressitulud	112	107	
Intressikulud	-317 198	-248 102	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	10 022 256	10 775 008	
Tulumaks	-525 000	-150 000	16
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 497 256	10 625 008	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	14 166 996	10 979 675	
Muud äritegevuse tulude laekumised	22 057	45 659	
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-5 244 021	-2 777 897	
Väljamaksed töötajatele	-465 370	-400 345	
Laekunud intressid	112	107	
Makstud ettevõtte tulumaks	-525 000	-96 250	
Muud rahavood äritegevusest	-694 806	-403 415	
Kokku rahavood äritegevusest	7 259 968	7 347 534	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-10 363 590	-6 543 191	
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	130 000	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-10 233 590	-6 543 191	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	6 036 000	7 252 008	
Saadud laenude tagasimaksed	-2 379 279	-7 083 298	
Arvelduskrediidi saldo muutus	1 113 540	0	
Makstud intressid	-311 148	-245 033	
Makstud dividendid	-2 305 000	-385 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	2 154 113	-461 323	
Kokku rahavood	-819 509	343 020	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	864 807	521 787	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-819 509	343 020	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	45 298	864 807	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	32 000	25 565	69 929 060	69 986 625
Aruandeaasta kasum (kahjum)			10 625 008	10 625 008
Väljakuulutatud dividendid			-600 000	-600 000
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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kaarsilla Kinnisvara 2022 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 väärtpaperitena 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 ettemaksed

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 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.

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. Õiglase 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 Kaanon Kinnisvarabüroo 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 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 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 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.

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

Finantskohustised

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 õiglases väärtuses). Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas 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.

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. 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.

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)

	31.12.2022	31.12.2021
Arvelduskontod	45 298	864 807
Kokku raha	45 298	864 807

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	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
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	331 288	331 288
Ostjatelt laekumata arved	336 310	336 310
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-5 022	-5 022
Ettemaksed	27 421	27 421
Muud makstud ettemaksed	27 421	27 421
Kokku nõuded ja ettemaksed	358 709	358 709

Aruandeaastal hinnati ebatõenäoliselt laekuvateks nõudeid summas 9 543 eurot, lootusetuteks 2 597 eurot.

2021.aastal ebatõenäolisteks kantud summadest laekumisi 2022.aastal ei olnud.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	50 000	0
Käibemaks	12 000	95 107
Üksikisiku tulumaks	4 477	4 758
Erisoodustuse tulumaks	2 329	1 098
Sotsiaalmaks	10 732	10 426
Kohustuslik kogumispension	305	335
Töötuskindlustusmaksed	470	506
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	80 313	112 230

Maksuvõlad on avalikustatud ka lisas 9.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	88 834 977
Ostud ja parendused	5 109 889
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	4 769 326
Müügid	-211 000
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

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	7 975 561	7 074 863
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	4 157 562	2 018 211

Aruandeaastal hindas kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust Kaanon Kinnisvarabüroo 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 ja halduskulu aastaseks kasumääraks on arvestatud 2%. 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		
	Transpordivahendid	Muud masinad ja seadmed		Ettemaksed	
31.12.2020					
Soetusmaksumus		0		0	0
Akumuleeritud kulum		0		0	0
Jääkmaksumus		0		0	0
Ostud ja parendused		190 061	190 061	27 649	217 710
Amortisatsioonikulu		-3 616	-3 616		-3 616
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

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2022	2021
Masinad ja seadmed	108 333	0
Transpordivahendid	108 333	0
Kokku	108 333	0

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2022	2021
Kasutusrenditulu	7 975 561	7 074 863

Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2022	31.12.2021
12 kuu jooksul	8 179 633	7 424 539
1-5 aasta jooksul	27 940 274	26 146 853
Üle 5 aasta	17 078 358	12 799 838

Ettevõtte üürib välja äri-ja kaubanduslikku pinda Tartus, Tallinnas, Pärnus ja Narvas. Üürile antud varade bilansiline maksumus õiglasel väärtuses on 101 539 000 eurot.

Vastavalt üürilepingule üürnikul lepingu lõppedes üüripinna väljaostuõigust ei ole.

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2022	2021
Kasutusrendikulu	108 022	76 513
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2022	31.12.2021
12 kuu jooksul	71 550	8 573
1-5 aasta jooksul	431 273	28 690

OÜ Kaarsilla Kinnisvara kasutas kasutusrendi tingimusel kaheksat sõiduautot.

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	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			

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Investeeringislaen 2016018032	8 047 156	545 569	7 501 587		EUR	29.09.2026
Investeeringislaen 2018001176	4 213 402	828 866	3 384 536		EUR	19.01.2023
Investeeringislaen 2018014830	860 656	413 115	447 541		EUR	02.01.2024
investeeringislaen 2019010043	3 507 232	433 884	3 073 348		EUR	23.12.2024
investeeringislaen 2019020737	1 130 330	139 835	990 495		EUR	25.12.2025
investeeringislaen 2020015764	482 444	34 667	447 777		EUR	25.11.2025
Pikaajalised laenud kokku	18 241 220	2 395 936	15 845 284			
Laenukohustised kokku	18 241 220	2 395 936	15 845 284			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Ehitised	72 179 000	61 022 000
Kokku	72 179 000	61 022 000

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, Turu 34 ja Turu 34B kinnistu Tartus, Ülikooli 2A Tartus, Viljandi mnt 75 ja 75/1 Tartus, Vana-Kandi 2 Tartus, Mustakivi tee 3a Tallinnas ja Suur-Jõe 57, Suur-Jõe 57/1 Pärnus.

Tagatisvara bilansiline väärtus seisuga 31.12.2022 on 72 179 000 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 31.12.2022.a.on ettevõtte finantsnäitajad vastavuses laenude eritingimustele.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		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		4
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	

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	340 946	340 946		
Võlad töövõtjatele	50 972	50 972		
Maksuvõlad	112 230	112 230		4
Muud võlad	343 731	343 731		
Dividendivõlad	265 000	265 000		
Muud viitvõlad	78 731	78 731		
Saadud ettemaksed	833	833		
Tulevaste perioodide tulud	833	833		
Tagatisrahad	839 237		839 237	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 687 949	848 712	839 237	

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

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	69 881 059	63 963 254
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	17 470 265	15 990 814
Kokku tingimuslikud kohustised	87 351 324	79 954 068

Aruandeaastal kuulutati välja dividende 2 100 000 eurot.

Aruandeaastal maksti omanikele dividende summas 2 305 000 eurot.

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	32 000	32 000
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	11 914 129	8 954 366
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	11 914 129	8 954 366
Kokku müügitulu	11 914 129	8 954 366
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Hoonete ja seadmete rent	7 975 561	7 074 863
Edasi müüdnud teenused	3 938 568	1 877 503
Korterite üüri tulu	0	2 000
Kokku müügitulu	11 914 129	8 954 366

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Kasum materiaalseste põhivarade müügist	32 943	0	6
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	3 512 658	4 769 326	5
Trahvid, viivised ja hüvitised	23 568	38 861	
Muud	260	15 343	
Kokku muud äritulud	3 569 429	4 823 530	

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2022	2021
Energia	3 217 171	1 281 200
Elektrienergia	2 675 453	898 650
Soojusenergia	541 718	382 550
Muud teenused	10 743	9 859
Remondi-ja hooldustööd	900 390	699 229
Valvekulud	29 258	27 923
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	4 157 562	2 018 211

Lisa 15 Tööjõukulud (eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	366 305	294 373
Sotsiaalmaksud	123 661	99 611
Puhkusereservikulu	243	1 805
Haigushüvitis	496	315
Kokku tööjõukulud	490 705	396 104
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	2022		2021	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	2 100 000	525 000	600 000	66 250
Eesti	2 100 000	525 000	600 000	66 250
Kokku	2 100 000	525 000	600 000	66 250

Lisa 17 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	621	236
Kokku nõuded ja ettemaksed	621	236

MÜÜDUD	2022	2021
	Kaubad	Kaubad
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	621	236
Kokku müüdnud	621	236

OSTETUD	2022	2021
	Kaubad	Kaubad
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	70 549	14 964
Kokku ostetud	70 549	14 964

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	71 450	62 188

2022.a. osteti seotud osapooltelt teenuseid summas 70 549 EUR ja müüdi teenuseid summas 621 EUR. Aruande aastal maksti ettevõtte omanikele dividende summas 2 305 000 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: 06.06.2023

Kaarsilla Kinnisvara OÜ (registrikood: 10081732) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MADE VARES	Juhatuse liige	06.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kaarsilla Kinnisvara OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Kaarsilla Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022 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 31.12.2022 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 arvestusekspertide 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 auditiprotseduurid 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, vääresitiste 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 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.

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.

/digitaalselt allkirjastatud/

Anu Harak

Vandeaudiitori number 270

OÜ AT Audiko

Auditiorettevõtja tegevusloa number 134

Raua tn 2-27, Tartu linn, Tartu maakond, 50104

06.06.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Kaarsilla Kinnisvara OÜ (registrikood: 10081732) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANU HARAK	Vandeaudiitor	06.06.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	77 854 068
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 497 256
Kokku	87 351 324
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	87 351 324
Kokku	87 351 324

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	77 854 068
Aruandeaasta kasum (kahjum)	9 497 256
Kokku	87 351 324
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	87 351 324
Kokku	87 351 324

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	11914129	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Tõnu Samm	36210282762	Lemmatsi küla, Kambja vald, Tartu maakond, Eesti	16000 EUR (Lihtomand)
Toomas Määrits	36606032742	Lemmatsi küla, Kambja vald, Tartu maakond, Eesti	16000 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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