



MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Kaarsilla Kinnisvara OÜ

registrikood: 10081732

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

Tegevusaruanne

OÜ Kaarsilla Kinnisvara on tegutsenud kinnisvaraarenduse valdkonnas üle 20 aasta. Selle aja jooksul on ettevõtte kinnisvaraportfell kasvanud 83 000m²-ni, millest ligikaudu 51% moodustavad kaubanduspinnad, 33% büroopinnad ja 16% lao- ja tootmispinnad. OÜ Kaarsilla Kinnisvara hallata on 22 hoonet enam kui 300 rentnikuga. 2020.a. jätkas ettevõtte investeerimist uutesse kinnisvara objektidesse ning olemasoleva kinnisvara arendamist ning parendamist.

Äritegevuse ülevaade

2020 aastal alguses lõppesid ehitustööd Pärnus Suur-Jõe 57 kinnistul Decora ehituspoe hoonega. Kevadel valmis Tartumaal Kambja vallas Össu külas Viljandi mnt 75 kinnistul teine äri-ja büroohoone. 2020.a. aprillis sõlmiti projekteerimise- ja ehitamise töövõtuleping Tartus Kandikülas Vana-Kandi tee 1 kinnistule lao-ja tootmishoone ning Vana-Kandi tee 2 kinnistule tootmishoone ehitamiseks. Suvel alustati Tallinnas Lasnamäel Osmussaare tee 15 kinnistul Terminali tankla ja Carglass teenindushoone ehitusega. Hoonete väljaehitamisel kasutatakse võimalikult kaasaegseid energiasäästlike tehnoloogiaid ja materjale, et tagada madalad ekspluatatsioonikulud ja mugav töökeskkond.

2020.a. oli ettevõtte müügitulu 8 005 121 eurot ja 2019.a. 7 398 452 eurot, kasv 8,2%. Müügitulu kasv toimus olulises osas uute arenduste arvel. Põhiosa müügitulust moodustas kinnisvarainvesteeringute rent ja nendega seotud teenused. Rendituludest moodustas 62% kaubanduspindade rent, 36% büroopindade rent ja 2% laopindade rent. Ettevõtte bilansimaht seisuga 31.12.2020.a. oli 89 581 722 eurot. 2020.a. majandustegevuse tulemuseks oli kasum 6 687 988 eurot.

Majanduskeskkond

COVID-19 pandeemia levik Eestis ja kogu maailmas, ning Vabariigi valitsuse kehtestatud piirangud mõjusid negatiivselt ettevõtte majandustegevusele. Rendipindade täituvuse säilitamiseks tuli teha rentnikega kompromisskõppeid. Tänu efektiivsele tegutsemisele ja kulude kokkuhoiule õnnestus siiski ettevõtte kasumlikkuse tase säilitada.

Olulisemad majandusnäitajad ja ettevõtte tegevust iseloomustavad finantssuhtarvud ja nende arvutamise metoodika

Nimetus	Arvutamise metoodika	2020	2019
Müügitulu		8 005 121	7 398 452
Ärikasum		6 904 265	7 296 335
Pukaskasum		6 687 988	7 113 617
Käibe puhaskasum (PM)	Puhaskasum / müügitulu * 100	84%	96%
Ärikasumi marginaal	Ärikasum / müügitulu * 100	86%	98%
Varade rentaaublus (ROA)	Puhaskasum / keskmine varad * 100	8%	9%
Omakapitali rentaaublus (ROE)	Puhaskasum / keskmine omakapital * 100	10%	12%

Personal

OÜ Kaarsilla Kinnisvara juhatus koosneb alates 01.01.2020.a. ühest liikmest. Keskmine töötajate arv 2020.a. on 10. Palgakulu 2020.a. koos juhataste liikme tasuga oli 395 981 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 Aardla 114 hoone katusele paigaldatud päikesepaneelide park, millest tuleva elektri tarbib maja ise ära.

2021.a. alguses valmivad Tartus Kandikülas lao-ja tootmishoone aadressil Vana-Kandi tee 1 ja tootmishoone Vana-Kandi tee 2, mille katusele paigaldatakse päikesepark, et vähendada ökoloogilist jalajälge kasutades taastuvenergiaallikat ja tagada seeläbi üürnikele odavam

elektrienergia hind.

2021.a. kevadel on plaanis sõlmida ehitajaga projekteerimise-ja ehitamise töövõtuleping Vana-Kandi tee 3 kinnistule lao-ja tootmishoone ehitamiseks. 2021.a. suvel valmib Tallinnas Lasnamäel Osmussaare 15 kinnistul Terminali tankla ja Carglassi teenindushoone. 2021.a. jooksul valmivad detailplaneeringud Tartus Väike-Turu 7 kinnistu, Kandikülas Männiku kinnistu ja Annelinnas Kalda tee 39 kinnistu kohta. Põhifookus on lähiaastatel Tartus ja selle lähiümbruses asuvate kinnistute arendamisel, sellest tulenevalt soetati kinnistuid Tartus Lõunakekuse piirkonnas. Toimub ka pidev töö sobilike kinnistute otsimisel üle Eesti ning olemasolevatele arendustele potentsiaalsete rentnike leidmiseks.

Ettevõtte 2021.a. müügituluks on planeeritud 9 000 000 eurot, millest renditulu moodustab 7 000 000 eurot. Planeeritud kasum on 6 000 000 eurot.

Made Vares

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	521 787	245 876	2
Finantsinvesteeringud	0	50 881	
Nõuded ja ettemaksed	224 958	212 475	3
Kokku käibevarad	746 745	509 232	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	88 834 977	81 025 278	5
Materiaalsed põhivarad	0	336	
Kokku põhivarad	88 834 977	81 025 614	
Kokku varad	89 581 722	81 534 846	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	6 085 739	2 263 710	7
Võlad ja ettemaksed	768 358	930 611	4,9
Kokku lühiajalised kohustised	6 854 097	3 194 321	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	11 986 772	14 365 234	7
Võlad ja ettemaksed	754 228	616 655	9
Kokku pikaajalised kohustised	12 741 000	14 981 889	
Kokku kohustised	19 595 097	18 176 210	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	32 000	32 000	11
Kohustuslik reservkapital	25 565	25 565	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	63 241 072	56 187 454	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 687 988	7 113 617	
Kokku omakapital	69 986 625	63 358 636	
Kokku kohustised ja omakapital	89 581 722	81 534 846	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	8 005 121	7 398 452	12
Muud äritulud	1 588 850	2 243 251	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 929 591	-1 693 061	14
Mitmesugused tegevuskulud	-362 411	-325 443	
Tööjõukulud	-395 981	-325 165	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-336	-730	
Muud ärikulud	-1 387	-969	
Ärikasum (kahjum)	6 904 265	7 296 335	
Intressitulud	29	42	
Intressikulud	-209 998	-153 783	
Muud finantstulud ja -kulud	8 692	8 523	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	6 702 988	7 151 117	
Tulumaks	-15 000	-37 500	16
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 687 988	7 113 617	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	9 722 929	9 168 270	
Muud äritegevuse tulude laekumised	63 492	25 618	
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-2 557 834	-2 384 447	
Väljamaksed töötajatele	-410 125	-354 307	
Laekunud intressid	29	42	
Makstud ettevõtte tulumaks	-16 500	-46 000	
Muud rahavood äritegevusest	-104 307	136 189	
Kokku rahavood äritegevusest	6 697 684	6 545 365	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-7 653 270	-7 499 333	
Muud laekumised investeerimistegevusest	59 573	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-7 593 697	-7 499 333	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	3 840 000	4 375 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-2 396 434	-3 461 370	
Makstud intressid	-205 642	-149 188	
Makstud dividendid	-66 000	-184 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 171 924	580 442	
Kokku rahavood	275 911	-373 526	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	245 876	619 402	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	275 911	-373 526	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	521 787	245 876	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2018	32 000	25 565	56 337 454	56 395 019
Aruandeaasta kasum (kahjum)			7 113 617	7 113 617
Väljakuulutatud dividendid			-150 000	-150 000
31.12.2019	32 000	25 565	63 301 071	63 358 636
Aruandeaasta kasum (kahjum)			6 687 989	6 687 989
Väljakuulutatud dividendid			-60 000	-60 000
31.12.2020	32 000	25 565	69 929 060	69 986 625

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kaarsilla Kinnisvara 2020 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 alljärgnevates 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 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 Kaarsilla Kinnisvara OÜ juhatuse 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. Rakendatud on diskontomäär 9,0%. Kõikide objektide rahavoogude

prognoosid on õiglase väärtuse leidmisel ajakohastatud ning diskontomäära leidmisel on arvestatud objektide asukohta, tehnilise seisukorra ning üürnike riskitasemega. Arvestades hinnatavate objektide spetsiifikat ja asukohti (hea asukoht, pikaajalised üürilepingud), on kasutatud kapitalisatsioonimäära 8%, üüritulu ja halduskulu aastaseks kasvumääraks on arvestatud 2%. Ehitusjärgus olevate kinnisvarainvesteeringute õiglaseks väärtuseks on loetud nende ehitusmaksumus. Ettevõtte ostab sisse kinnisvarabüroolt hindamisteenust iga 5 aasta järel. Vahepealsel perioodil viib hindamise läbi ettevõtte juhatus.

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
Masinaid 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 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.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest 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)

	31.12.2020	31.12.2019
Arvelduskontod	521 787	245 876
Kokku raha	521 787	245 876

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	224 942	224 942
Ostjatelt laekumata arved	229 829	229 829
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-4 887	-4 887
Muud nõuded	16	16
Viitlaekumised	16	16
Kokku nõuded ja ettemaksed	224 958	224 958
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	212 475	212 475
Ostjatelt laekumata arved	212 475	212 475
Kokku nõuded ja ettemaksed	212 475	212 475

Aruandeaastal hinnati lootusetuks ja kanti kuludesse nõudeid summas 14 701,71 eurot (2019 aastal 1 613 eurot). Juhatuse otsusega kanti kuludesse ebatõenäoliselt laekuvaid nõudeid summas 4 886,51 eurot.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	21 816	1 029
Üksikisiku tulumaks	3 626	3 648
Erisoodustuse tulumaks	742	1 658
Sotsiaalmaks	7 966	8 303
Kohustuslik kogumispension	275	282
Töötuskindlustusmaksed	385	456
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	34 810	15 376

Maksuvõlad on avalikustatud ka lisa 8

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni viie aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtjast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ja trahv. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	72 708 169
Ostud ja parendused	6 340 365
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	2 208 744
Müügid	-232 000
31.12.2019	81 025 278
Ostud ja parendused	6 289 016
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 520 683
31.12.2020	88 834 977

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	6 353 585	5 912 947
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 560 801	1 377 515

Aruandeaastal hindas kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust Kaarsilla Kinnisvara OÜ juhatus, 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.

Lisa 6 Kasutusrent (eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2020	2019
Kasutusrenditulu	6 353 585	5 912 947
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2020	31.12.2019
12 kuu jooksul	6 868 292	6 266 497
1-5 aasta jooksul	24 681 352	24 128 827
Üle 5 aasta	12 122 074	12 303 126

Ettevõtte rendib välja kasutusrendi tingimustel äri-ja kaubanduslikku pinda Tartus, Tallinnas, Pärnus ja Narvas. Kasutusrendile antud varade bilansiline maksumus õiglasel väärtuses on 78 455 900 eurot.

Vastavalt rendilepingule rendilevõtjal rendilepingu lõppedes rendiobjekti väljaostuõigust ei ole.

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2020	2019
Kasutusrendikulu	74 990	78 515
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2020	31.12.2019
12 kuu jooksul	75 551	71 000
1-5 aasta jooksul	33 105	284 225

OÜ Kaarsilla Kinnisvara kasutas kasutusrendi tingimusel kuut sõiduautot.

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Investeeringislaen 2016018032	4 108 080	4 108 080			EUR	29.09.2021
Investeeringislaen 2018001176	5 042 268	828 866	4 213 402		EUR	19.01.2023
Investeeringislaen 2018014830	1 273 771	413 115	860 656		EUR	31.12.2023
investeeringislaen 2019010043	3 941 116	433 884	3 507 232		EUR	23.12.2024
investeeringislaen 2019020737	1 270 165	139 834	1 130 331		EUR	25.12.2025
investeeringislaen 2020006927	1 920 000	127 293	1 792 707		EUR	25.12.2025
investeeringislaen 2020015764	517 111	34 667	482 444		EUR	25.11.2025
Pikaajalised laenud kokku	18 072 511	6 085 739	11 986 772			
Laenukohustised kokku	18 072 511	6 085 739	11 986 772			

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Investeeringislaen 2016018032	4 695 925	587 845	4 108 080		EUR	29.09.2021
Investeeringislaen 2018001176	5 871 134	828 866	5 042 268		EUR	19.01.2023
Investeeringislaen 2018014830	1 686 885	413 115	1 273 770		EUR	31.12.2023
investeeringislaen 2019010043	4 375 000	433 884	3 941 116		EUR	23.12.2024
Pikaajalised laenud kokku	16 628 944	2 263 710	14 365 234			
Laenukohustised kokku	16 628 944	2 263 710	14 365 234			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2020	31.12.2019
Ehitised	58 738 000	51 948 933
Kokku	58 738 000	51 948 933

Laenude tagatiseks on seatud hüpoteegid kinnistutele aadressiga Ringtee 78 ja Ringtee 78A Tartus, Vahi tn 62 Tartus, Aardla 114 Tartus, Kalda tee 41/43 Tartus, Turu 34 kinnistu Tartus, Ülikooli 2A Tartus, Mustakivi tee 3a Tallinnas ja Suur-Jõe 57 Pärnusja Turu 34B kinnistu Tartus.

Tagatisvara bilansiline väärtus seisuga 31.12.2020 on 58 738 000 eurot.

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

Pangalaenuade 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 31.12.2020.a.on ettevõtte finantsnäitajad vastavuses laenuade eritingimustele.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	612 856	612 856		
Võlad töövõtjatele	46 338	46 338		
Maksuvõlad	34 810	34 810		4
Muud võlad	73 521	73 521		
Dividendivõlad	50 000	50 000		
Muud viitvõlad	23 521	23 521		
Saadud ettemaksed	833	833		
Tulevaste perioodide tulud	833	833		
Tagatisrahad	754 228		754 228	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 522 586	768 358	754 228	

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	789 112	789 112		
Võlad töövõtjatele	45 133	45 133		
Maksuvõlad	15 376	15 376		4
Muud võlad	80 990	80 990		
Dividendivõlad	56 000	56 000		
Muud viitvõlad	24 990	24 990		
Tagatisrahad	616 655		616 655	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 547 266	930 611	616 655	

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

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	55 943 248	50 640 857
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	13 985 812	12 660 214
Kokku tingimuslikud kohustised	69 929 060	63 301 071

Aruandeaastal kuulutati välja dividende 60 000 eurot.

Aruandeaastal maksti omanikele dividende summas 66 000 eurot.

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	32 000	32 000
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	8 005 121	7 398 452
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	8 005 121	7 398 452
Kokku müügitulu	8 005 121	7 398 452
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Hoonete ja seadmete rent	6 353 585	5 898 947
Edasi müüdnud teenused	1 646 241	1 483 974
Korterite üüri tulu	5 295	15 531
Kokku müügitulu	8 005 121	7 398 452

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2020	2019
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	7 000
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	1 520 683	2 208 744
Trahvid, viivised ja hüvitised	14 420	15 199
Muud	53 747	12 308
Kokku muud äritulud	1 588 850	2 243 251

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2020	2019
Energia	1 185 832	1 072 784
Elektrienergia	920 825	802 944
Soojusenergia	265 007	269 840
Muud teenused	4 872	9 018
Remondi-ja hooldustööd	719 618	592 965
Valvekulud	19 269	18 294
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	1 929 591	1 693 061

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	295 305	243 531
Sotsiaalmaksud	99 607	82 027
Puhkusereservikulu	779	-393
Haigushüvitis	290	0
Kokku tööjõukulud	395 981	325 165
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	10	10
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	9	8
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	2

Lisa 15 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2020		2019	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	60 000	15 000	150 000	37 500
Kokku	60 000	15 000	150 000	37 500

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	50	40	7	72

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	21 833	273	17 010	91

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	58 616	19 200

2020.a. osteti seotud osapooltelt teenuseid summas 21 833 eurot ja müüdi teenuseid summas 273 eurot. Aruande aastal maksti ettevõtte omanikele dividende summas 66 000 eurot.

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

Lisa 17 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Koroonaviiruse (Covid-19) levik maailmas ja Eestis ning Vabariigi valitsuse kehtestatud piirangud on mõjutanud ettevõtte majandustegevust bilansijärgsel perioodil. Tänu efektiivsele tegutsemisele ja kulude kontrolli all hoidmisele on õnnestunud suurem tulude langus ära hoida. Ettevõtte jälgib olukorda hoolikalt ja praegusele positsioonile tuginedes ei avalda see märkimisväärset negatiivset mõju meie tegevuse lähiajalisele tulemusele ega tegevuse jätkuvusele lähima 12 kuu jooksul.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.06.2021

Kaarsilla Kinnisvara OÜ (registrikood: 10081732) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MADE VARES	Juhatuse liige	04.06.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kaarsilla Kinnisvara OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Kaarsilla Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020 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 31.12.2020 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 asjaomast 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 oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna 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 arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuriid 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, väaresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus 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 märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori 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

Vandeauditori number 270

OÜ AT Audiko

Auditiorettevõtja tegevusloa number 134

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

04.06.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

Kaarsilla Kinnisvara OÜ (registrikood: 10081732) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANU HARAK	Vandeaudiitor	04.06.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	63 241 072
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 687 988
Kokku	69 929 060
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	69 969 060
Kokku	69 969 060

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	63 241 072
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 687 988
Kokku	69 929 060
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	69 929 060
Kokku	69 929 060

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	8005121	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