

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: Kaarsilla Kinnisvara OÜ

registrikood: 10081732

tänava/talu nimi, Ringtee 78

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postsihtnumber: 51014

telefon: +372 7338070

faks: +372 7338074

e-posti aadress: eve@kaarsilla.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 5 Varud	11
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 8 Materiaalne põhivara	13
Lisa 9 Kapitalirent	13
Lisa 10 Kasutusrent	14
Lisa 11 Laenukohustused	16
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 13 Eraldised	17
Lisa 14 Tingimuslikud kohustused ja varad	18
Lisa 15 Osakapital	18
Lisa 16 Müügitulu	18
Lisa 17 Muud äritulud	18
Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused	19
Lisa 19 Tööjõukulud	19
Lisa 20 Tulumaks	19
Lisa 21 Seotud osapooled	19
Aruande allkirjad	21
Vandeauditori aruanne	22

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

Ettevõtte jätkas 2015.a. investeerimist kinnis- ja vallasvarasse.

Äritegevuse ülevaade

Valmis Tartus Soola 2 äripindadega kortermaja ehitus. Tartus Ülikooli 2B projekteerimine lõpetati ja alustati ehitusega. Samuti tegeleti Tallinnas Kotka 3A ja Viimsi kinnistute planeeringute lõpetamisega.

2015.a. oli ettevõtte müügitulu 7 907 688 eurot. Põhiosa müügitulust moodustas kinnisvarainvesteeringute rent ja korterite müük. Ettevõtte bilansimaht seisuga 31.12.2015.a. oli 46 139 696 eurot. 2015.a. majandustegevuse tulemuseks oli kasum oli 5 573 543 eurot.

Peamised finantssuhtarvud

	2015	2014
Müügitulu (euro)	7 907 688	3 976 891
Ärikasum (euro)	5 660 257	4 991 884
Puhaskasum (euro)	5 573 543	4 861 717
Käibe puhasrentaablus (PM) = puhaskasum/müügitulu * 100	70%	122%
Ärikasumimarginaal = ärikasum/müügitulu * 100	72%	126%
ROA = puhaskasum/keskmine vara * 100	13%	13%
ROE = puhaskasum/keskmine omakapital * 100	15%	15%

Personal

OÜ Kaarsilla Kinnisvara juhatus koosneb kahest liikmest. Keskmine töötajate arv 2015.a. oli 7. Töötajate palgakulu 2015.a. oli 124 995 eurot.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2016.a. põhieesmärk on Ülikooli 2a ehituse valmimine, käiku andmine ning üürilepingute sõlmimine. Samuti on plaanis Viimsi, Kotka tn 3A ja Turu 34 projekteerimine, üürnike leidmine ja kinnistute arendamine.

Ettevõtte 2016.a. müügituluks on planeeritud 7 000 000 eurot, millest hoonete ja seadmete renditulu moodustab 4 800 000 eurot. Planeeritud kasum on 6 000 000 eurot.

Toomas Määrits
Juhatuse liige

Tõnu Samm
Juhatuse liig

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	2 834 207	353 477	2
Finantsinvesteeringud	37 278	37 420	3
Nõuded ja ettemaksed	117 612	147 320	4
Varud	1 782 733	2 110 277	5
Kokku käibevara	4 771 830	2 648 494	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	41 055 900	38 416 100	7
Materiaalne põhivara	311 966	358 351	8
Kokku põhivara	41 367 866	38 774 451	
Kokku varad	46 139 696	41 422 945	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	1 250 244	845 614	9,11
Võlad ja ettemaksed	429 098	709 638	6,12
Kokku lühiajalised kohustused	1 679 342	1 555 252	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	3 871 589	4 717 574	9,11
Eraldised	204 652	209 550	
Kokku pikaajalised kohustused	4 076 241	4 927 124	
Kokku kohustused	5 755 583	6 482 376	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	25 564	25 564	15
Kohustuslik reservkapital	25 565	25 565	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	34 759 441	30 027 723	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 573 543	4 861 717	
Kokku omakapital	40 384 113	34 940 569	
Kokku kohustused ja omakapital	46 139 696	41 422 945	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	7 907 688	3 976 891	16
Muud äritulud	2 281 597	2 599 502	17
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 180 647	-1 210 326	18
Mitmesugused tegevuskulud	-176 811	-211 338	
Tööjõukulud	-124 995	-129 155	19
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-46 384	-33 576	
Muud ärikulud	-191	-114	
Kokku ärikasum (-kahjum)	5 660 257	4 991 884	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	434	449	
Intressikulud	-54 505	-42 918	
Muud finantstulud ja -kulud	-143	3 726	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	5 606 043	4 953 141	
Tulumaks	-32 500	-91 424	20
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 573 543	4 861 717	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	5 660 257	4 991 884	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	46 384	33 576	8
Muud korrigeerimised	-2 275 012	-2 586 842	7
Kokku korrigeerimised	-2 228 628	-2 553 266	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	29 708	-90 822	4
Varude muutus	327 544	-1 700 277	5
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-157 651	209 669	12
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-23 373	
Kokku rahavood äritegevusest	3 631 230	833 815	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-364 788	-4 814 758	7
Laekunud intressid	434	449	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-364 354	-4 814 309	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	550 000	4 425 000	11,21
Saadud laenude tagasimaksed	-928 301	-479 904	11,21
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-63 340	-5 248	9
Makstud intressid	-54 505	-42 918	
Makstud dividendid	-232 000	-256 000	
Makstud ettevõtte tulumaks	-58 000	-68 051	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-786 146	3 572 879	
Kokku rahavood	2 480 730	-407 615	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	353 477	761 092	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 480 730	-407 615	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 834 207	353 477	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	25 564	25 565	30 377 723	30 428 852
Aruandeaasta kasum (kahjum)			4 861 717	4 861 717
Makstud dividendid			-350 000	-350 000
31.12.2014	25 564	25 565	34 889 440	34 940 569
Aruandeaasta kasum (kahjum)			5 573 544	5 573 544
Makstud dividendid			-130 000	-130 000
31.12.2015	25 564	25 565	40 332 984	40 384 113

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kaarsilla Kinnisvara 2015. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga.

Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad

Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

OÜ Kaarsilla Kinnisvara kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

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.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused on ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka 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). Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdsväärtusest. Seejuures on hinnatud iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni iga kliendi maksevõime kohta. Lootusetud nõuded on kantud kuludesse. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena. Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded) välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Varud

Varudes Valmistoodangu real kajastatakse müügi eesmärgil ehitatavaid kortereid ehitusmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringud

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

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a. tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud 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 1900 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. Kui põhivara objekti valmistamine vältab pikema perioodi ja seda finantseeritakse laenuga, lülitatakse laenukasutuse kulutused (näiteks intressid) objekti soetusmaksumusse. Vara maksumusse kapitaliseeritakse laenukasutuse kulutused, mis on arvestatud alates vara valmistamise hetkest kuni vara valmimiseni. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna. Kapitalirendile võetud põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga. Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara soetusmaksumusele. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Amortisatsiooni arvestamisel on kasutatud lineaarse amortisatsiooni meetodit. Amortisatsiooninorm on määratud igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Materiaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised kasulikud eluead:

Põhivara arvelevõtmise alampiir 1900

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

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

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood. Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiootel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine. Vara amortiseerimist alustatakse uuesti hetkest, mil vara lõppväärtus on langenud alla tema bilansilise jääkmaksumuse. Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele. Kui materiaalse põhivara objektil vahetatakse välja mõni oluline komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele, eeldusel, et see vastab materiaalse põhivara mõistele. Asendatav komponent kantakse bilansist maha.

Kui asendatava komponendi soetusmaksumus ei ole teada, hinnatakse maha kantavat maksumust lähtudes asendamise hetke soetusmaksumusest, arvestades maha hinnangulise kulum. Piiramatult kasuliku elueaga vara (nt. maa) ei amortiseerita, vaid kontrollitakse kord aastas vara väärtuse langust, võrreldes vara bilansilist maksumust kaetava väärtusega. Amortiseeritavate varade puhul hinnatakse vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega. Väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse summas mille võrra vara bilansiline maksumus ületab selle kaetava väärtuse. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või selle kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Vara väärtuse languse hindamise eesmärgil hinnatakse kaetavat väärtust kas üksiku varaobjekti või väikseima võimaliku varade grupi kohta, mille jaoks on võimalik rahavoogusid eristada (cash generating unit). Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna. Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud (v.a. firmaväärtus, mille allahindlusi ei tühistata). Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes põhivara allahindluse kulu vähendamisenä.

Rendid

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

Ettevõtte kui rentnik

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

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna. RTJ 9 Rendiarvestus lubab rentnikul kapitalirendiga seotud vara ja kohustust kajastada ka lähtudes rendimaksede miinimumsumma nüüdisväärtusest, juhul kui see on madalam vara õiglasest väärtusest. Rendimaksede miinimumsumma nüüdisväärtuse leidmisel on diskontomääraks rendi sisemine intressimäär või kui selle määramine ei ole võimalik, siis kasutatakse rentniku alternatiivset intressimäära.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende 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. Olulisuse printsiibist lähtudes on toodud lisades ainult müügitulu analüüs tegevusalade lõikes, kuna müügitulu väljapoole Eestit on alla 1%.

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.

Bilansipäevajärgsed sündmused

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Arvelduskontod	2 834 207	353 477
Kokku raha	2 834 207	353 477

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2013	33 694	33 694
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	3 726	3 726
31.12.2014	37 420	37 420
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	-142	-142
31.12.2015	37 278	37 278

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	117 612	117 612
Ostjatelt laekumata arved	117 612	117 612
Kokku nõuded ja ettemaksed	117 612	117 612
	31.12.2014	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	119 851	119 851
Ostjatelt laekumata arved	119 851	119 851
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	27 469	27 469
Kokku nõuded ja ettemaksed	147 320	147 320

Lisa 5 Varud (eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Lõpetamata toodang	0	2 110 277
Valmistoodang	1 782 733	0
Kokku varud	1 782 733	2 110 277

Real Lõpetamata toodang kajastatakse pooleli olevaid, müügiks ehitatavaid kortereid ehitusmaksumuses.
Real Valmistoodang kajastatakse valminud kortereid ehitusmaksumuses.

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0		1 595
Käibemaks	49 569		3 128
Üksikisiku tulumaks	1 497		1 738
Erisoodustuse tulumaks	410		68
Sotsiaalmaks	3 072		3 223
Kohustuslik kogumispension	148		145
Töötuskindlustusmaksed	171		237
Ettemaksukonto jääk		27 469	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	54 867	27 469	10 134

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2013	31 424 500
Ostud ja parendused	4 814 758
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	2 586 842
Ümberklassifitseerimised	-410 000
31.12.2014	38 416 100
Ostud ja parendused	364 788
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	2 275 012
31.12.2015	41 055 900

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 305 163	2 910 971
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 102 480	964 071

Lisa 8 Materiaalne põhivara

(eurodes)

	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2013					
Soetusmaksumus	273 731	1 137	0		274 868
Akumuleeritud kulum	-158 103	-990	0		-159 093
Jääkmaksumus	115 628	147	0		115 775
Ostud ja parendused	276 151		2 246 890	2 246 890	2 523 041
Amortisatsioonikulu	-33 462	-113			-33 575
Ümberklassifitseerimised			-2 246 890	-2 246 890	-2 246 890
Ümberklassifitseerimine lõpetamata projektidest			-2 246 890	-2 246 890	-2 246 890
31.12.2014					
Soetusmaksumus	518 130	1 137	0	0	519 267
Akumuleeritud kulum	-159 813	-1 103			-160 916
Jääkmaksumus	358 317	34	0	0	358 351
Amortisatsioonikulu	-46 351	-34			-46 385
31.12.2015					
Soetusmaksumus	518 130	1 137	0	0	519 267
Akumuleeritud kulum	-206 164	-1 137			-207 301
Jääkmaksumus	311 966	0	0	0	311 966

Lisa 9 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Kapitalirendileping L14108912	52 731	16 649	36 082	Eurib 3k+1,6%	EUR	24.09.2017
Kapitalirendileping L14108914	48 463	15 475	32 988	Eurib 3k+1,6	EUR	24.02.2017
Kapitalirendileping L14108915	48 703	15 551	33 152	Eurib 3k+1,6%	EUR	24.02.2017
Kapitalirendileping L14108916	57 953	16 742	41 211	Eurib 3k+1,6%	EUR	24.09.2017
Kapitalirendikohustused kokku	207 850	64 417	143 433			

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Kapitalirendileping L14108912	69 028	16 370	52 658	Eurib 3k+1,6%	EUR	24.09.2017
Kapitalirendileping L14108914	63 612	15 216	48 396	Eurib 3k+1,6%	EUR	24.02.2017
Kapitalirendileping L14108915	63 927	15 291	48 636	Eurib 3k+1,6%	EUR	24.02.2017
Kapitalirendileping L14108916	74 336	16 462	57 874	Eurib 3k+1,6%	EUR	24.09.2017
Kapitalirendikohustused kokku	270 903	63 339	207 564			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2015	31.12.2014
Masinad ja seadmed	243 934	271 549
Kokku	243 934	271 549

Lisa 10 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2015	2014
Kasutusrenditulu	3 305 163	2 910 971
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2015	31.12.2014
12 kuu jooksul	3 318 200	3 232 207
1-5 aasta jooksul	15 225 092	15 289 395
Üle 5 aasta	11 546 844	14 203 279

Ettevõtte rendib välja äri-ja kaubanduslikku pinda Tartus, Tallinnas, Pärnus ja Narvas. Kasutusrendile antud varade bilansiline maksumus

õiglases väärtuses on 36 577 000 eurot.

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2015	2014
Kasutusrendikulu	7 990	69 649
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2015	31.12.2014
12 kuu jooksul	8 040	7 920
1-5 aasta jooksul	9 380	16 500

OÜ Kaarsilla Kinnisvara kasutas kasutusrendi tingimustel ühte sõiduautot.

Lisa 11 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laenuleping 2007025245	40 370	25 454	14 916		0,649%	EUR	18.07.2017	
Laenuleping 2008005765	670 880	296 958	373 922		0,639%	EUR	25.03.2018	
Laenuleping KL-131213KA	1 769 206	237 378	1 531 828		0,959%	EUR	20.12.2018	
Laenuleping KL-210814KA	1 803 101	206 556	1 596 545		0,842%	EUR	21.08.2019	
Laenuleping KL-090614KA	630 426	419 481	210 945		0,750%	EUR	20.06.2017	
Pikaajalised laenud kokku	4 913 983	1 185 827	3 728 156					
Kapitalirendikohustused kokku	207 850	64 417	143 433					9
Laenukohustused kokku	5 121 833	1 250 244	3 871 589					

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laenuleping 2007025245	65 626	25 245	40 381		0,902%	EUR	18.07.2017	
Laenuleping 2008005765	965 482	294 168	671 314		0,859%	EUR	25.03.2018	
Laenuleping KL-131213KA	2 003 609	234 172	1 769 437		1,176%	EUR	20.12.2018	
Laenuleping KL-210814KA	2 007 568	203 867	1 803 701		1,097%	EUR	21.08.2019	
Laenuleping KL-090614KA	250 000	24 823	225 177		0,926%	EUR	20.07.2017	
Pikaajalised laenud kokku	5 292 285	782 275	4 510 010					
Kapitalirendikohustused kokku	270 903	63 339	207 564					9
Laenukohustused kokku	5 563 188	845 614	4 717 574					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2015	31.12.2014
Ehitised	28 472 000	26 960 000
Kokku	28 472 000	26 960 000

korter 164 Tallinn ja Aardla 114 Tartus on seatud hüpoteek AS SEB Pank kasuks summas 3 429 499 eurot. Hüpoteek kinnistutele aadressiga Kalda tee 43 Tartus, Akateemia tee 35 Tallinnas, Mustakivi tee 3a Tallinnas ja Tallinna mnt 30b ja 30A Narvas on seatud hüpoteek AS Danske Bank kasuks summas 7 452 500. Tagatisvara bilansiline väärtus seisuga 31.12.2015 on 28 472 000 eurot.

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	352 513	352 513	
Võlad töövõtjatele	18 024	18 024	
Maksuvõlad	54 867	54 867	6
Muud võlad	3 694	3 694	
Muud viitvõlad	3 694	3 694	
Kokku võlad ja ettemaksed	429 098	429 098	
	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	391 710	391 710	
Võlad töövõtjatele	17 229	17 229	
Maksuvõlad	10 134	10 134	6
Muud võlad	132 091	132 091	
Dividendivõlad	102 000	102 000	
Muud viitvõlad	30 091	30 091	
Saadud ettemaksed	158 474	158 474	
Tulevaste perioodide tulud	158 474	158 474	
Kokku võlad ja ettemaksed	709 638	709 638	

Lisa 13 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2013	Moodustamine/ korrigeerimine	31.12.2014
Tagatisraha rentnikelt	75 214	134 336	209 550
Kokku eraldised	75 214	134 336	209 550
	31.12.2014	Moodustamine/ korrigeerimine	31.12.2015
Tagatisraha rentnikelt	209 550	-5 595	203 955
Remondifond Soola 2	0	697	697
Kokku eraldised	209 550	-4 898	204 652

Vastavalt sõlmitud rendilepingutele maksavad rentnikud ettevõttele tagatisraha nelja kuni kuue kuu rendimakse ulatuses. Lisas on näidatud tagatisraha liikumine aasta jooksul ja jääk aruandeaasta lõpu seisuga. Üürilepingute alusel maksti 2015.a. tagatisraha 6 980 eurot (2014.a. 136 413 eurot) ja kanti tagasi 12 576 euro (2014.a. 2 077 eurot).

Lisa 14 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	32 266 387	27 911 552
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	8 066 597	6 977 888
Kokku tingimuslikud kohustused	40 332 984	34 889 440

Lisa 15 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	25 564	25 564
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 16 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	7 907 688	3 976 891
Kokku müügitulu	7 907 688	3 976 891
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Hoonete ja seadmete rent	3 305 163	2 910 971
Edasi müüdnud teenused	1 080 612	1 065 920
Korterite müügitulu	3 519 633	0
Korterite üüri tulu	2 280	0
Kokku müügitulu	7 907 688	3 976 891

Lisa 17 Muud äritulud

(eurodes)

	2015	2014
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	2 275 012	2 586 842
Muud	6 585	12 660
Kokku muud äritulud	2 281 597	2 599 502

Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2015	2014
Tooraine ja materjal	2 849 734	0
Energia	1 004 976	860 951
Elektrienergia	859 173	723 931
Soojusenergia	145 803	137 020
Muud teenused	21 422	98 075
Remondi-ja hooldustööd	298 459	250 388
Valvekulud	6 056	912
Kindlustus		
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	4 180 647	1 210 326

Lisa 19 Tööjõukulud (eurodes)

	2015	2014
Palgakulu	92 081	93 342
Sotsiaalmaksud	31 464	32 642
Puhkusereservikulu	1 450	3 171
Kokku tööjõukulud	124 995	129 155
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	7	7

Lisa 20 Tulumaks (eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2015		2014	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	130 000	32 500	350 000	87 500
Eesti			350 000	87 500
Kokku	130 000	32 500	350 000	87 500

Lisa 21 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015
	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	40

2015	Ostud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	9 537	100 000	100 000
2014	Ostud		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	10 498		

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2015	2014
Arvestatud tasu	18 841	18 841

2015.a. osteti seotud osapooltelt teenuseid summas 9 537 eurot.

Aruande aastal maksti ettevõtte omanikele dividende summas 232 000 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.02.2016

Kaarsilla Kinnisvara OÜ (registrikood: 10081732) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS MÄÄRITS	Juhatuse liige	09.02.2016
TÕNU SAMM	Juhatuse liige	09.02.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kaarsilla Kinnisvara OÜ osanikele

Oleme auditeerinud Kaarsilla Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2015, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 20, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Kaarsilla Kinnisvara OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Anu Harak

Vandeaudiitori number 270

AT Audiko OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 134

Raua 2-27,50104 Tartu

10.02.2016

Audiitorite digitaalallkirjad

Kaarsilla Kinnisvara OÜ (registrikood: 10081732) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANU HARAK	Vandeaudiitor	10.02.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	34 759 441
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 573 543
Kokku	40 332 984
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	40 332 984
Kokku	40 332 984

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	34 759 441
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 573 543
Kokku	40 332 984
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	40 332 984
Kokku	40 332 984

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	7907688	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Toomas Määrits	36606032742	Lemmatsi küla, Ülenurme vald, Tartu maakond, Eesti	12782 EUR
Tõnu Samm	36210282762	Lemmatsi küla, Ülenurme vald, Tartu maakond, Eesti	12782 EUR

Sidevahendid

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