

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 7 Materiaalne põhivara	13
Lisa 8 Kasutusrent	13
Lisa 9 Laenukohustused	14
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 11 Eraldised	16
Lisa 12 Tingimuslikud kohustused ja varad	16
Lisa 13 Osakapital	16
Lisa 14 Müügitulu	17
Lisa 15 Muud äritulud	17
Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused	17
Lisa 17 Tööjõukulud	18
Lisa 18 Tulumaks	18
Lisa 19 Seotud osapooled	18

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

Ettevõtte jätkas 2013.a. investeerimist kinnis- ja vallasvarasse.

Äritegevuse ülevaade

2013.a. kevadel valmis Tööriistamarketi juurdeehitus Tartus aadressil Ringtee 78. Osteti kinnistud Narvas aadressidel Tallinna mnt 30A ja 30B. Alustati antud kinnistutel hoone projekteerimist ning sõlmiti ehitus- ja rendilepingud. Sõlmiti leping Ruuki Products AS'ga ning alustati Ringtee 78 krundil Tartus nende uue hoone projekteerimisega. Alustati Tartus Soola 2 kinnistul ümber projekteerimisega.

2013.a. oli ettevõtte müügitulu 3 410 565 eurot. Põhiosa müügitulust moodustas renditulu. Ettevõtte bilansimaht seisuga 31.12.2013.a. oli 32 391 559 eurot. 2013.a. majandustegevuse tulemuseks oli kasum oli 3 899 978 eurot.

Peamised finantssuhtarvud

	2013	2012
Müügitulu (euro)	3 410 565	3 071 056
Ärikasum (euro)	3 924 074	2 740 002
Puhaskasum (euro)	3 899 978	2 710 794
Käibe puhasrentaablus (PM) = puhaskasum/müügitulu * 100	114%	88%
Ärikasumimarginaal = ärikasum/müügitulu * 100	115%	89%
ROA = puhaskasum/keskmine vara * 100	13%	10%
ROE = puhaskasum/keskmine omakapital * 100	14%	11%

Personal

OÜ Kaarsilla Kinnisvara juhatus koosneb kahest liikmest. Juhatuse liikmetele tasu ei maksta. Keskmine töötajate arv 2013.a. oli 7. Töötajate palgakulu 2013.a. oli 113 504 eurot.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2014.a. põhieesmärk on Narvas Tallinna mnt 30A kinnistul hoone valmimine ja selle käiku andmine. Tartus Ringtee 78 Ruuki Products AS müügiesinduse valmis ehitamine ning Soola 2 äri- ja kortemaja ehitus ja müük.

Ettevõtte 2014.a. müügituluks on planeeritud 4 000 000 eurot, millest hoonete ja seadmete renditulu moodustab 3 100 000 eurot. Planeeritud kasum on 3 500 000 eurot.

Toomas Määrits

Tõnu Samm

Juhatuse liige

Juhatuse liig

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	761 092	316 730	2
Finantsinvesteeringud	33 694	563 162	3
Nõuded ja ettemaksed	56 498	107 726	4
Kokku käibevara	851 284	987 618	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	31 424 500	28 009 223	6
Materiaalne põhivara	115 775	250 854	7
Kokku põhivara	31 540 275	28 260 077	
Kokku varad	32 391 559	29 247 695	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	316 059	371 521	9
Võlad ja ettemaksed	540 305	302 371	5,10
Kokku lühiajalised kohustused	856 364	673 892	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 031 129	1 802 090	9
Eraldised	75 214	92 839	11
Kokku pikaajalised kohustused	1 106 343	1 894 929	
Kokku kohustused	1 962 707	2 568 821	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	25 564	25 564	13
Kohustuslik reservkapital	25 565	25 565	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	26 477 745	23 916 951	12
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 899 978	2 710 794	12
Kokku omakapital	30 428 852	26 678 874	
Kokku kohustused ja omakapital	32 391 559	29 247 695	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	3 410 565	3 071 056	14
Muud äritulud	1 985 324	900 382	15
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 128 429	-924 888	16
Mitmesugused tegevuskulud	-159 675	-124 409	
Tööjõukulud	-113 504	-113 943	17
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-31 580	-47 970	7
Muud ärikulud	-38 627	-20 226	
Kokku ärikasum (-kahjum)	3 924 074	2 740 002	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	37 511	-8 768	
Intressikulud	-21 284	-40 485	
Muud finantstulud ja -kulud	-449	20 045	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 939 852	2 710 794	
Tulumaks	-39 874	0	18
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 899 978	2 710 794	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	3 924 074	2 740 002	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	31 580	47 970	7
Kasum (kahjum) põhivara müügist	32 744	17 000	7
Muud korrigeerimised	-1 840 593	-806 091	6
Kokku korrigeerimised	-1 776 269	-741 121	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	51 228	-96 661	4
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	210 182	143 740	10
Laekunud intressid	286	18 262	
Makstud intressid	-21 284	-40 485	
Muud rahavood äritegevusest	1 586	-6 985	
Kokku rahavood äritegevusest	2 389 803	2 016 752	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-1 533 596	-3 070 166	7
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	29 667	50 000	7
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-571 930	3
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	564 658	0	3
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-939 271	-3 592 096	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	263 000	9
Saadud laenude tagasimaksed	-826 423	-959 765	9
Makstud dividendid	-142 000	0	
Makstud ettevõtte tulumaks	-37 747	0	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	1 561 652	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 006 170	864 887	
Kokku rahavood	444 362	-710 457	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	316 730	1 027 187	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	444 362	-710 457	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	761 092	316 730	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	25 564	25 565	23 916 951	23 968 080
Aruandeaasta kasum (kahjum)			2 710 794	2 710 794
31.12.2012	25 564	25 565	26 627 745	26 678 874
Aruandeaasta kasum (kahjum)			3 899 978	3 899 978
Makstud dividendid			-150 000	-150 000
31.12.2013	25 564	25 565	30 377 723	30 428 852

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kaarsilla Kinnisvara 2013. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. OÜ Kaarsilla Kinnisvara kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1 alusel. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud 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 nüüdisväärtusest. Seejuures on hinnatud iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni iga kliendi maksevõime kohta. Lootusetud nõuded on kantud kuludesse. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena. Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalisi nõudeid) 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 laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering on bilansis algselt arvele võetud soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetusega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub iga-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 tellitud Kaanon Kinnisvara Teenused OÜ ekspertidelt.

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 tööeas. Materiaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised kasulikud eluead:

Materiaalse põhivara grupp Kasulik eluiga

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

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

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 vähendamisena.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 1900

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

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

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 tuletisinstrumendid, 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 õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist. Olulisuse printsiibist lähtudes on toodud lisades ainult müügitulu analüüs tegevusalade lõikes, kuna müügitulu väljapoole Eestit on alla 1%.

Bilansipäevajärgsed sündmused

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

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 pere liikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Sularaha kassas	0	175
Arvelduskontod	761 092	316 555
Kokku raha	761 092	316 730

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

			Kokku
	Aktsiad ja osad	Muud	
31.12.2011	0	1 561 652	1 561 652
Soetamine	571 930		571 930
Müük müügihinnas või lunastamine		-1 561 652	-1 561 652
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-8 768		-8 768
31.12.2012	563 162	0	563 162
Müük müügihinnas või lunastamine	-564 658		-564 658
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	35 190		35 190
31.12.2013	33 694	0	33 694

2012.a. soetati börsil noteeritud aktsiaid soetusmaksumusega 571 930 EUR. Aktsiate turuhind 2012.a. lõpu seisuga oli 563 162 EUR.

2013.a. müüdi börsil noteeritud aktsiaid müügihinnaga 564 658 EUR.

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	15 201	15 201	
Ostjatelt laekumata arved	15 201	15 201	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	35 443	35 443	5
Ettemaksed	5 854	5 854	
Tulevaste perioodide kulud	5 854	5 854	
Kokku nõuded ja ettemaksed	56 498	56 498	
	31.12.2012	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	15 958	15 958	
Ostjatelt laekumata arved	15 958	15 958	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	71 506	71 506	5
Ettemaksed	20 262	20 262	
Tulevaste perioodide kulud	20 262	20 262	
Kokku nõuded ja ettemaksed	107 726	107 726	

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		7 975		
Käibemaks	35 443		71 506	
Üksikisiku tulumaks		1 617		1 889
Erisoodustuse tulumaks		272		206
Sotsiaalmaks		3 027		3 475
Kohustuslik kogumispension		107		105
Töötuskindlustusmaksed		265		386
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	35 443	13 263	71 506	6 061

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2011	24 172 923
Ostud ja parendused	3 021 442
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	814 858
31.12.2012	28 009 223
Ostud ja parendused	1 533 597
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 840 593
Ümberklassifitseerimised	41 087
31.12.2013	31 424 500

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 499 952	2 272 111
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 128 429	924 888

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2011					
Soetusmaksumus	434 393	1 137			435 530
Akumuleeritud kulum	-117 671	-760			-118 431
Jääkmaksumus	316 722	377			317 099
Ostud ja parendused	7 637		41 087	41 087	48 724
Amortisatsioonikulu	-47 854	-115			-47 969
Müügid	-67 000				-67 000
31.12.2012					
Soetusmaksumus	355 970	1 137	41 087	41 087	398 194
Akumuleeritud kulum	-146 465	-875			-147 340
Jääkmaksumus	209 505	262	41 087	41 087	250 854
Amortisatsioonikulu	-31 465	-115			-31 580
Müügid	-62 412				-62 412
Ümberklassifitseerimised			-41 087	-41 087	-41 087
Ümberklassifitseerimine lõpetamata projektidest			-41 087	-41 087	-41 087
31.12.2013					
Soetusmaksumus	273 731	1 137	0	0	274 868
Akumuleeritud kulum	-158 103	-990			-159 093
Jääkmaksumus	115 628	147	0	0	115 775

Müüdud materiaalne põhivara müügihinnas

	2013	2012
Masinad ja seadmed	29 667	50 000
Transpordivahendid	29 667	50 000
Kokku	29 667	50 000

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2013	2012
Kasutusrenditulu	2 499 952	2 272 111

Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2013	31.12.2012
12 kuu jooksul	2 532 881	2 447 342
1-5 aasta jooksul	11 446 906	11 028 694
Üle 5 aasta	13 263 192	14 974 581

Ettevõtte rendib välja äri-ja kaubanduslikku pinda Tartus, Tallinnas ja Pärnus. Kasutusrendile antud varade bilansiline maksumus õiglasel väärtuses on 31 424 500 eurot,

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2013	2012
Kasutusrendikulu	76 070	17 901
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2013	31.12.2012
12 kuu jooksul	74 893	16 146
1-5 aasta jooksul	184 036	46 800

OÜ Kaarsilla Kinnisvara kasutas kasutusrendi tingimustel nelja sõiduautot. 2014.a. alguses renditi lisaks viies sõiduauto.

Lisa 9 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenuleping 2007025245	90 595	24 958	65 637		0,989%	EUR	18.07.2017
Laenuleping 2008005765	1 256 593	291 101	965 492		0,943%	EUR	25.03.2018
Pikaajalised laenud kokku	1 347 188	316 059	1 031 129				
Laenukohustused kokku	1 347 188	316 059	1 031 129				
	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenuleping 2006018478	59 724	59 724			1,264%	EUR	04.08.2013
Laenuleping 2007025245	115 310	24 720	90 590		1,530%	EUR	18.07.2017
Laenuleping 2008005765	1 544 685	287 077	1 257 608		1,137%	EUR	25.03.2018
Pikaajalised laenud kokku	1 719 719	371 521	1 348 198				
Muud laenukohustused							
Kaarsilla Grupp'i laen	453 892			453 892	1,11%	EUR	31.12.2014
Muud laenukohustused kokku	453 892			453 892			
Laenukohustused kokku	2 173 611	371 521	1 348 198	453 892			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2013	31.12.2012
Ehitised	15 775 400	14 578 360
Kokku	15 775 400	14 578 360

Hüpoteek kinnistutele aadressiga Kalda tee 43, 43A, Tartus (registriosia nr. 236303 ja 3799303), Ringtee 76, 78, 78A, Tartus (registriosia nr.1001203), Aardla 112A, 112B, Tartus (registriosia nr. 1001703), Osmussaare tee 15, Tallinn (registriosia nr. 356501), Lemmatsi küla, Ülenurme vald, Tartumaa (registriosia nr. 16404), korterimandid asukohaga Tornimäe 3/3B/5/7, korter 101, Tallinn (registriosia nr. 21851801) ja Tornimäe 3/3B/5/7, korter 164, Tallinn (registriosia nr. 21858101) ja Aardla 114, Tartus (registriosia nr. 3905503) on seatud hüpoteek AS SEB Pank kasuks summas 5 644 038 eurot. Tagatisvara bilansiline väärtus seisuga 31.12.2013 on 14 578 360 eurot.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	499 702	499 702			
Võlad töövõtjatele	12 639	12 639			
Maksuvõlad	13 263	13 263			5
Muud võlad	14 701	14 701			
Dividendivõlad	8 000	8 000			
Muud viitvõlad	6 701	6 701			
Kokku võlad ja ettemaksed	540 305	540 305			

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	244 836	244 836			
Võlad töövõtjatele	11 625	11 625			
Maksuvõlad	6 061	6 061			
Muud võlad	3 643	3 643			
Muud viitvõlad	3 643	3 643			
Saadud ettemaksed	36 206	36 206			
Tulevaste perioodide tulud	30 000	30 000			
Muud saadud ettemaksed	6 206	6 206			
Kokku võlad ja ettemaksed	302 371	302 371			

Lisa 11 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2011	Moodustamine/ korrigeerimine	31.12.2012
Tagatisraha rentnikelt	93 746	-907	92 839
Kokku eraldised	93 746	-907	92 839
	31.12.2012	Moodustamine/ korrigeerimine	31.12.2013
Tagatisraha rentnikelt	92 839	-17 625	75 214
Kokku eraldised	92 839	-17 625	75 214

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 2013.a. tagatisraha 3 772 eurot (2012.a. 2 929 eurot) ja kanti tagasi 21 397 euro (2012.a. 3 836 eurot).

Lisa 12 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	23 998 401	21 035 919
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	6 379 322	5 591 826
Kokku tingimuslikud kohustused	30 377 723	26 627 745

Lisa 13 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	25 564	25 564
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	0	3 071 056
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 410 565	3 071 056
Kokku müügitulu	3 410 565	3 071 056
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Hoonete ja seadmete rent	2 499 952	2 272 111
Edasi müüdnud teenused	910 613	798 945
Kokku müügitulu	3 410 565	3 071 056

Lisa 15 Muud äritulud

(eurodes)

	2013	2012
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	1 840 593	814 858
Muud	144 731	85 524
Kokku muud äritulud	1 985 324	900 382

Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2013	2012
Energia	832 890	698 390
Elektrienergia	696 159	578 548
Soojusenergia	123 669	104 224
Kütus	13 062	15 618
Muud teenused	134 055	78 695
Remondi-ja hooldustööd	145 043	125 976
Valvekulud	5 193	18 262
Kindlustus	11 248	3 565
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	1 128 429	924 888

Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	84 810	86 180
Sotsiaalmaksud	28 799	29 144
Puhkusereservikulu	-105	-1 381
Kokku tööjõukulud	113 504	113 943
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	7	7

Lisa 18 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2013	
	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	150 000	39 873
Eesti	150 000	39 873
Kokku	150 000	39 873

Aruandeaastal maksti välja dividende summas 142 000 eurot. Dividendi tulumaksu maksti summas 37 747 eurot.

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013	31.12.2012
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 365	460 335

2013	Ostud	Müügid	Saadud laenude tagasimaksud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	33 113		453 892
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		29 167	

2012	Ostud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 443	263 000	569 600

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2013	2012
Arvestatud tasu	18 841	18 841

2013.a. osteti seotud osapooltelt teenuseid summas 33 113 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.05.2014

Kaarsilla Kinnisvara OÜ (registrikood: 10081732) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS MÄÄRITS	Juhatuse liige	29.05.2014
TÕNU SAMM	Juhatuse liige	30.05.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kaarsilla Kinnisvara OÜ osanikele

Oleme auditeerinud Kaarsilla Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2013, 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 19 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 arvnaõtjate 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 31.12.2013 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

30.05.2014

Audiitorite digitaalallkirjad

Kaarsilla Kinnisvara OÜ (registrikood: 10081732) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANU HARAK	Vandeaudiitor	30.05.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	26 477 745
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 899 978
Kokku	30 377 723
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	30 377 723
Kokku	30 377 723

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	26 477 745
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 899 978
Kokku	30 377 723
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	30 377 723
Kokku	30 377 723

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3410565	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	Elva linn, Tartu maakond, Eesti	12782 EUR

Sidevahendid

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