

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

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	10
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	14
Lisa 10 Kasutusrent	14
Lisa 11 Laenukohustused	15
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 13 Eraldised	16
Lisa 14 Tingimuslikud kohustused ja varad	17
Lisa 15 Osakapital	17
Lisa 16 Müügitulu	17
Lisa 17 Muud äritulud	17
Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused	18
Lisa 19 Tööjõukulud	18
Lisa 20 Tulumaks	18
Lisa 21 Seotud osapooled	18
Aruande allkirjad	20
Vandeauditori aruanne	21

Tegevusaruanne

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

Ettevõtte jätkas 2014.a. investeerimist kinnis- ja vallasvarasse.

Äritegevuse ülevaade

2014.a. valmis hoone Ruuki Products AS'ile aadressil Ringtee 78A Tartus ja hoone Konsumile ja Tööriistamarketile Narvas aadressil Tallinna mnt. 30A ja 30B. Alustati Tartus Soola 2 äripindadega kortermaja ehitust. Korraldati Tartus Ülikooli 2B arhitektuuri konkurss ja alustati antud hoone projekteerimist. Samuti tegeleti Tallinnas Kotka 3A ja Viimsi kinnistute planeeringutega.

2014.a. ostime hoonestatud kinnistu aadressil Akateemia tee 35 Tallinnas (rentnik Eesti Tarbijateühistute Keskühistu).

2014.a. oli ettevõtte müügitulu 3 976 891 eurot. Põhiosa müügitulust moodustas renditulu. Ettevõtte bilansimaht seisuga 31.12.2014.a. oli 41 422 945 eurot. 2014.a. majandustegevuse tulemuseks oli kasum oli 4 861 717 eurot.

Peamised finantssuhtarvud

	2014	2013
Müügitulu (euro)	3 976 891	3 410 565
Ärikasum (euro)	4 991 884	3 924 074
Puhaskasum (euro)	4 861 717	3 899 978
Käibe puhasrentaablus (PM) = puhaskasum/müügitulu * 100	122%	114%
Ärikasumimarginaal = ärikasum/müügitulu * 100	126%	115%
ROA = puhaskasum/keskmise vara * 100	13%	13%
ROE = puhaskasum/keskmise omakapital * 100	15%	14%

Personal

OÜ Kaarsilla Kinnisvara juhatus koosneb kahest liikmest. Keskmise töötajate arv 2014.a. oli 7. Töötajate palgakulu 2014.a. oli 129 155 eurot.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2015.a. põhieesmärk on Soola 2 äri-ja kortermaja valmis ehitamine, käiku andmine ning korterite müük. Samuti loodame lõpetada Ülikooli 2B projekteerimistööd.

Ettevõtte 2015.a. müügituluks on planeeritud 4 300 000 eurot, millest hoonete ja seadmete renditulu moodustab 3 300 000 eurot. Planeeritud kasum on 5 000 000 eurot.

Toomas Määrits

Tõnu Samm

Juhatuse liige

Juhatuse liig

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	353 477	761 092	2
Finantsinvesteeringud	37 420	33 694	3
Nõuded ja ettemaksed	147 320	56 498	4
Varud	2 110 277	0	5
Kokku käibevara	2 648 494	851 284	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	38 416 100	31 424 500	7
Materiaalne põhivara	358 351	115 775	8
Kokku põhivara	38 774 451	31 540 275	
Kokku varad	41 422 945	32 391 559	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	845 614	316 059	11
Võlad ja ettemaksed	709 638	540 305	6,12
Kokku lühiajalised kohustused	1 555 252	856 364	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	4 717 574	1 031 129	11
Eraldised	209 550	75 214	13
Kokku pikaajalised kohustused	4 927 124	1 106 343	
Kokku kohustused	6 482 376	1 962 707	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	25 564	25 564	15
Kohustuslik reservkapital	25 565	25 565	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	30 027 723	26 477 745	14
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 861 717	3 899 978	14
Kokku omakapital	34 940 569	30 428 852	
Kokku kohustused ja omakapital	41 422 945	32 391 559	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	3 976 891	3 410 565	16
Muud äritulud	2 599 502	1 985 324	17
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 210 326	-1 128 429	18
Mitmesugused tegevuskulud	-211 338	-159 675	
Tööjõukulud	-129 155	-113 504	19
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-33 576	-31 580	8
Muud ärikulud	-114	-38 627	
Kokku ärikasum (-kahjum)	4 991 884	3 924 074	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	449	37 511	
Intressikulud	-42 918	-21 284	
Muud finantstulud ja -kulud	3 726	-449	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	4 953 141	3 939 852	
Tulumaks	-91 424	-39 874	20
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 861 717	3 899 978	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	4 991 884	3 924 074	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	33 576	31 580	8
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	32 744	
Muud korrigeerimised	-2 586 842	-1 840 593	7
Kokku korrigeerimised	-2 553 266	-1 776 269	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-90 822	51 228	4
Varude muutus	-1 700 277	0	5
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	209 669	210 182	12
Laekunud intressid	0	286	
Makstud ettevõtte tulumaks	-23 373	0	
Muud rahavood äritegevusest	0	1 586	
Kokku rahavood äritegevusest	833 815	2 411 087	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-1 533 596	8
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	29 667	8
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-4 814 758	0	7
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	0	564 658	
Laekunud intressid	449	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-4 814 309	-939 271	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	4 425 000	0	11
Saadud laenude tagasimaksed	-479 904	-826 423	11
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-5 248	0	9
Makstud intressid	-42 918	-21 284	
Makstud dividendid	-256 000	-142 000	
Makstud ettevõtte tulumaks	-68 051	-37 747	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	3 572 879	-1 027 454	
Kokku rahavood	-407 615	444 362	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	761 092	316 730	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-407 615	444 362	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	353 477	761 092	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kaarsilla Kinnisvara 2014. 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 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). 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 vähenemisenä.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenuid 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 lõpetamata toodangu 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 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 akumuleeritud 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
Masinad 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 tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses). Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulvas 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 sidusettevõtteid, 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)

	31.12.2014	31.12.2013
Arvelduskontod	353 477	761 092
Kokku raha	353 477	761 092

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Aktsiad ja osad	Kokku
31.12.2012	563 162	563 162
Müük müügihinnas või lunastamine	-564 658	-564 658
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	35 190	35 190
31.12.2013	33 694	33 694
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	3 726	3 726
31.12.2014	37 420	37 420

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	119 851	119 851	
Ostjatelt laekumata arved	119 851	119 851	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	27 469	27 469	6
Kokku nõuded ja ettemaksed	147 320	147 320	
	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	6
Ettemaksed	5 854	5 854	
Tulevaste perioodide kulud	5 854	5 854	
Kokku nõuded ja ettemaksed	56 498	56 498	

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Lõpetamata toodang	2 110 277	0
Kokku varud	2 110 277	0

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

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014		31.12.2013	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		1 595		7 975
Käibemaks		3 128	35 443	
Üksikisiku tulumaks		1 738		1 617
Erisoodustuse tulumaks		68		272
Sotsiaalmaks		3 223		3 027
Kohustuslik kogumispension		145		107
Töötuskindlustusmaksed		237		265
Ettemaksukonto jääk	27 469			
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	27 469	10 134	35 443	13 263

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
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
Ostud ja parendused	4 814 758
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	2 586 842
Ümberklassifitseerimised	-410 000
31.12.2014	38 416 100

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 910 971	2 499 952
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	964 071	1 128 429

Lisa 8 Materiaalne põhivara

(eurodes)

	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
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
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

Müüdud materiaalne põhivara müügihinna

	2014	2013
Masinad ja seadmed		29 667
Transpordivahendid		29 667
Kokku	0	29 667

OÜ Kaarsilla Kinnisvara soetas 2014.a. kapitalirendi tingimustel neli transpordivahendit soetusmaksumusega 276 151 EUR.

Lisa 9 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	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		
	31.12.2014	
Masinad ja seadmed	271 549	
Kokku	271 549	

Lisa 10 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2014	2013
Kasutusrenditulu	2 910 971	2 499 952
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2014	31.12.2013
12 kuu jooksul	3 232 207	2 532 881
1-5 aasta jooksul	15 289 395	11 446 906
Üle 5 aasta	14 203 279	13 263 192

Ettevõtte rendib välja äri-ja kaubanduslikku pinda Tartus, Tallinnas, Pärnus ja Narvas. Kasutusrendile antud varade bilansiline maksumus õiglases väärtuses on 38 416 100 eurot.

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2014	2013
Kasutusrendikulu	69 649	76 070

Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2014	31.12.2013
12 kuu jooksul	7 920	74 893
1-5 aasta jooksul	16 500	184 036

OÜ Kaarsilla Kinnisvara kasutas kasutusrendi tingimustel ühte sõiduautot.

Lisa 11 Laenukohustused

(eurodes)

	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					
	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		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					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2014	31.12.2013
Ehitised	26 960 000	15 775 400
Kokku	26 960 000	15 775 400

Hüpoteek kinnistutele aadressiga Ringtee 78 Tartus, korterimandid asukohaga Tornimäe 3/3B/5/7 korter 101 Tallinn ja Tornimäe 3/3B/5/7 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 31.12.2014 on 26 960 000 eurot.

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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	
	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	499 702	499 702	
Võlad töövõtjatele	12 639	12 639	
Maksuvõlad	13 263	13 263	
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	

Lisa 13 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2012	Moodustamine/ korrigeerimine	31.12.2013
Tagatisraha rentnikelt	92 839	-17 625	75 214
Kokku eraldised	92 839	-17 625	75 214
	31.12.2013	Moodustamine/ korrigeerimine	31.12.2014
Tagatisraha rentnikelt	75 214	134 336	209 550
Kokku eraldised	75 214	134 336	209 550

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 2014.a. tagatisraha 136 413 eurot (2013.a. 772 eurot) ja kanti tagasi 2 077 euro (2013.a. 21 397 eurot).

Lisa 14 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	27 911 553	23 998 401
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	6 977 888	6 379 322
Kokku tingimuslikud kohustused	34 889 441	30 377 723

Lisa 15 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	25 564	25 564
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 16 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 976 891	3 410 565
Kokku müügitulu	3 976 891	3 410 565
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Hoonete ja seadmete rent	2 910 971	2 499 952
Edasi müüdnud teenused	1 065 920	910 613
Kokku müügitulu	3 976 891	3 410 565

Lisa 17 Muud äritulud

(eurodes)

	2014	2013
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	2 586 842	1 840 593
Muud	12 660	144 731
Kokku muud äritulud	2 599 502	1 985 324

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

	2014	2013
Energia	860 951	832 890
Elektrienergia	723 931	696 159
Soojusenergia	137 020	123 669
Kütus	0	13 062
Muud teenused	98 075	134 055
Remondi-ja hooldustööd	250 388	145 043
Valvekulud	912	5 193
Kindlustus	0	11 248
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	1 210 326	1 128 429

Lisa 19 Tööjõukulud (eurodes)

	2014	2013
Palgakulu	93 342	84 810
Sotsiaalmaksud	32 642	28 799
Puhkusereservikulu	3 171	-105
Kokku tööjõukulud	129 155	113 504
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	7	7

Lisa 20 Tulumaks (eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2014		2013	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	350 000	87 500	150 000	39 873
Eesti	350 000	87 500	150 000	39 873
Kokku	350 000	87 500	150 000	39 873

Lisa 21 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014		31.12.2013
	Nõuded	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	1 365

2014	Ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 498

2013	Ostud	Müügid	Saadud laenude tagasimaksed
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	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2014	2013
Arvestatud tasu	18 841	18 841

2014.a. osteti seotud osapooltelt teenuseid summas 10 498 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.05.2015

Kaarsilla Kinnisvara OÜ (registrikood: 10081732) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS MÄÄRITS	Juhatuse liige	15.05.2015
TÕNU SAMM	Juhatuse liige	15.05.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kaarsilla Kinnisvara OÜ osanikele

Oleme auditeerinud Kaarsilla Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2014, 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 omandamiseks 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 31.12.2014 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

15.05.2015

Audiitorite digitaalallkirjad

Kaarsilla Kinnisvara OÜ (registrikood: 10081732) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANU HARAK	Vandeaudiitor	15.05.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	30 027 723
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 861 717
Kokku	34 889 440
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	34 889 440
Kokku	34 889 440

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	30 027 723
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 861 717
Kokku	34 889 440
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	34 889 440
Kokku	34 889 440

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3976891	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