

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Kaarsilla Kinnisvara OÜ

registrikood: 10081732

tänava/talu nimi, Ülikooli tn 2a
maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 51003

telefon: +372 7338070

faks: +372 7338074

e-posti aadress: toomas@kaarsilla.ee, eve@kaarsilla.ee

Sisukord

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

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

Ettevõtte jätkas 2016.a. investeerimist kinnis- ja vallasvarasse.

Äritegevuse ülevaade

2016 aastal valmis Tartus Ülikooli 2A äri-ja büroohoone. Alustati Tartus Turu 34 ja Harjumaal Viimsis Paadi tee 3 äri-ja büroohonete ehitust ning üürnike otsimist ja üürilepingute sõlmimist.

2016.a. oli ettevõtte müügitulu 6 632 560 eurot. Põhiosa müügitulust moodustas kinnisvarainvesteeringute rent ja korterite müük. Ettevõtte bilansimaht seisuga 31.12.2016.a. oli 54 249 326 eurot. 2016.a. majandustegevuse tulemuseks oli kasum oli 5 989 317 eurot.

Peamised finantssuhtarvud

	2016	2015
Müügitulu (euro)	6 632 560	7 907 688
Ärikasum (euro)	6 099 510	5 660 257
Puhaskasum (euro)	5 989 317	5 573 543
Käibe puhasrentaabilus (PM) = puhaskasum/müügitulu * 100	90%	70%
Ärikasumimarginaal = ärikasum/müügitulu * 100	92%	72%
ROA = puhaskasum/keskmine vara * 100	12%	13%
ROE = puhaskasum/keskmine omakapital * 100	14%	15%

Personal

OÜ Kaarsilla Kinnisvara juhatus koosneb kahest liikmest. Keskmine töötajate arv 2016.a. oli 7. Töötajate palgakulu 2016.a. oli 149 466 eurot.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2017.a. põhieesmärk on Tartus Turu 34 ja Viimsis Paadi tee 3 äri-ja büroohonete valmis ehitamine. 2017.a. algavad Tartus Kalda tee 43 objekti laiendus tööd - projekteerimine, lepingute sõlmimine. 2017 aastal toimuvad ka Pärnus Suur-Jõe 57 kinnistul laiendus tööd. Toimub aktiivne uute kinnistute otsimine. Ettevõtte 2017.a. müügituluks on planeeritud 7 000 000 eurot, millest hoonete ja seadmete renditulu moodustab 6 000 000 eurot. Planeeritud kasum on 6 300 000 eurot.

Toomas Määrits
Juhatuse liige

Tõnu Samm
Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	140 976	2 834 207	2
Finantsinvesteeringud	41 594	37 278	3
Nõuded ja ettemaksed	376 404	117 612	4
Varud	584 804	1 782 733	5
Kokku käibevarad	1 143 778	4 771 830	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	52 839 862	41 055 900	7
Materiaalsed põhivarad	265 686	311 966	8
Kokku põhivarad	53 105 548	41 367 866	
Kokku varad	54 249 326	46 139 696	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 174 543	1 250 244	9,11
Võlad ja ettemaksed	1 602 126	429 098	6,12
Kokku lühiajalised kohustised	2 776 669	1 679 342	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	5 146 220	3 871 589	11
Eraldised	253 007	204 652	13
Kokku pikaajalised kohustised	5 399 227	4 076 241	
Kokku kohustised	8 175 896	5 755 583	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	25 564	25 564	15
Kohustuslik reservkapital	25 565	25 565	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	40 032 984	34 759 441	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 989 317	5 573 543	
Kokku omakapital	46 073 430	40 384 113	
Kokku kohustised ja omakapital	54 249 326	46 139 696	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	6 632 560	7 907 688	16
Muud äritulud	2 333 933	2 281 597	17
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 484 588	-4 180 647	18
Mitmesugused tegevuskulud	-186 641	-176 811	
Tööjõukulud	-149 466	-124 995	19
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-46 280	-46 384	
Muud ärikulud	-8	-191	
Ärikasum (kahjum)	6 099 510	5 660 257	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	435	434	
Intressikulud	-39 944	-54 505	
Muud finantstulud ja -kulud	4 316	-143	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	6 064 317	5 606 043	
Tulumaks	-75 000	-32 500	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 989 317	5 573 543	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kaarsilla Kinnisvara 2016. 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 -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused on ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud periooditulu ja –kuluna.

Finantsinvesteeringud

Lühiajaliste aktsiate ja muude väärtpaberitena on kajastatud lühiajalise kauplemise eesmärgil hoitavaid väärtpabereid. Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse on bilansis hinnatud õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse määramisel on olnud aluseks aktsiate turuväärtus. Õiglase väärtuse muutustest tulenevad kasumid ja kahjumid on kajastatud kasumiaruandes real „Muud finantstulud- ja kulud“.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus tagasimaksed miinus vajadusel tehtavad allahindlused). 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 vähenemisenähtusega. 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 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-aastasel 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. Hinnatavate objektide turuväärtuse leidmisel kasutati alusena võrdlusmeetodit, võrreldes võimalikult sarnase asukohaga ja pinnanäitajatega tehinguid Maa-ameti tehingustatistika alusel ja rahavoogu genereerivate objektide puhul kasutati tulumeetodit. Tulumeetodi rakendamisel on kasutatud diskontomäära 9,5%. Arvestades hinnatavate objektide spetsiifikat ja asukohti (hea asukoht, pikaajalised üürilepingud), on kasutatud kapitalisatsioonimäära 8,5-9%, üüritulu ja halduskulu aastaseks kasvumääraks on arvestatud

2%.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a. tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga. Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 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 tööeast. Materiaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised kasulikud eluead:

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 3 000**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 objektile 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 müügiikulutused, 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. Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna. RTJ 9 Rendiarvestus lubab rentnikul kapitalirendiga seotud vara ja kohustust kajastada ka lähtudes rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtusest, juhul kui see on madalam vara õiglasest väärtusest. Rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuse leidmisel on diskontomääraks rendi sisemine intressimäär või kui selle määramine ei ole võimalik, siis kasutatakse rentniku alternatiivset intressimäära.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega 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%.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kontrolli teise osapool üle või olulist mõju teise osapool 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.

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)

	31.12.2016	31.12.2015
Arvelduskontod	140 976	2 834 207
Kokku raha	140 976	2 834 207

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2014	37 420	37 420
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	-142	-142
31.12.2015	37 278	37 278
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	4 316	4 316
31.12.2016	41 594	41 594

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	121 985	121 985
Ostjatelt laekumata arved	121 985	121 985
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	212 753	212 753
Ettemaksed	41 666	41 666
Tulevaste perioodide kulud	41 666	41 666
Kokku nõuded ja ettemaksed	376 404	376 404
	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

Lisa 5 Varud (eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Valmistoodang	584 804	1 782 733
Kokku varud	584 804	1 782 733

Real Valmistoodang kajastatakse valminud kortereid ehitusmaksumuses.

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks			0
Käibemaks	212 753		49 569
Üksikisiku tulumaks		1 789	1 497
Erisoodustuse tulumaks		128	410
Sotsiaalmaks		3 666	3 072
Kohustuslik kogumispension		193	148
Töötuskindlustusmaksed		214	171
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	212 753	5 990	54 867

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
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
Ostud ja parendused	9 469 477
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	2 314 485
31.12.2016	52 839 862

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 423 994	3 305 163
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 115 755	1 102 480

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
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
Amortisatsioonikulu	-46 280				-46 280
31.12.2016					
Soetusmaksumus	518 130	1 137			519 267
Akumuleeritud kulum	-252 444	-1 137			-253 581
Jääkmaksumus	265 686	0			265 686

Lisa 9 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Kapitalirendileping L14108912	36 009	36 009		Eurib 3k+1,6%	EUR	24.09.2017
Kapitalirendileping L14108914	32 922	32 922		Eurib 3k+1,6%	EUR	24.02.2017
Kapitalirendileping L14108915	33 084	33 084		Eurib 3k+1,6%	EUR	24.02.2017
Kapitalirendileping L14108916	41 131	41 131		Eurib 3k+1,6%	EUR	24.09.2017
Kapitalirendikohustised kokku	143 146	143 146				

	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
Kapitalirendikohustised kokku	207 850	64 417	143 433			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2016	31.12.2015
Masinad ja seadmed	216 319	243 934
Kokku	216 319	243 934

Lisa 10 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2016	2015
Kasutusrenditulu	3 423 994	3 305 163
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2016	31.12.2015
12 kuu jooksul	4 086 946	3 318 200
1-5 aasta jooksul	18 492 606	15 225 092
Üle 5 aasta	9 894 032	11 546 844

Ettevõtte rendib välja äri-ja kaubanduslikku pinda Tartus, Tallinnas, Pärnus ja Narvas. Kasutusrendile antud varade bilansiline maksumus õiglasel väärtuses on 49 586 633 eurot.

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2016	2015
Kasutusrendikulu	8 096	7 990
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2016	31.12.2015

12 kuu jooksul	8 150	8 040
1-5 aasta jooksul	1 358	9 380

OÜ Kaarsilla Kinnisvara kasutas kasutusrendi tingimustel ühte sõiduautot.

Lisa 11 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Laenuleping 2007025245	14 912	14 912			0,418%	EUR	18.07.2017	
Laenuleping 2008005765	373 612	298 740	74 872		0,407%	EUR	25.03.2018	
Laenuleping KL-131213KA	1 531 682	239 884	1 291 798		0,784%	EUR	20.12.2018	
Laenuleping KL-210814KA	1 596 466	208 364	1 388 102		0,800%	EUR	21.08.2019	
Laenuleping KL-090614KA	210 945	210 945			0,750%	EUR	20.06.2017	
Investeeringislaen 2016018032	2 450 000	58 552	2 391 448		0,870%	EUR	29.09.2021	
Pikaajalised laenud kokku	6 177 617	1 031 397	5 146 220					
Kapitalirendikohustised kokku	143 146	143 146						9
Laenukohustised kokku	6 320 763	1 174 543	5 146 220					

	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					
Kapitalirendikohustised kokku	207 850	64 417	143 433					9
Laenukohustised kokku	5 121 833	1 250 244	3 871 589					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2016	31.12.2015
Ehitised	32 705 755	28 472 000
Kokku	32 705 755	28 472 000

Laenude tagatiseks on seatud hüpoteegid kinnistutele aadressiga Ringtee 78 ja Ringtee 78A Tartus, korteriomandid asukohaga Tornimäe 3/3B/5/7 korter 101 Tallinn ja Tornimäe 3/3B/5/7 korter 164 Tallinn, Vahi tn 62 Tartus, Aardla 114 Tartus, Kalda tee 43 Tartus, Akateemia tee 35 Tallinnas, Mustakivi tee 3a Tallinnas ja Tallinna mnt 30b ja 30A Narvas. Tagatisvara bilansiline väärtus seisuga 31.12.2016 on 32 705 755 eurot.

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 412 177	1 412 177	
Võlad töövõtjatele	21 458	21 458	
Maksuvõlad	5 990	5 990	6
Muud võlad	156 401	156 401	
Dividendivõlad	120 000	120 000	
Muud viitvõlad	36 401	36 401	
Saadud ettemaksed	6 100	6 100	
Tulevaste perioodide tulud	6 100	6 100	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 602 126	1 602 126	
	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	

Lisa 13 Eraldised

(eurodes)

	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
	31.12.2015	Moodustamine/korrigeerimine	31.12.2016
Tagatisraha rentnikelt	203 955	47 599	251 554
Remondifond Soola 2	697	756	1 453
Kokku eraldised	204 652	48 355	253 007

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 2016.a. tagatisraha 49 509 eurot (2015.a.

6 980 eurot) ja kanti tagasi 1 910 euro (2015.a. 12 576 eurot).

Lisa 14 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	36 817 841	32 266 387
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	9 204 460	8 066 597
Kokku tingimuslikud kohustised	46 022 301	40 332 984

Lisa 15 Osakapital (eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	25 564	25 564
Osade arv (tk)	2	2
2017. aasta jaanuaris suurendati osakapitali 6 436 euro võrra. Ettevõtte osakapitali uueks suurusel on 32 000 eurot, mis koosneb 2 osast a' 16 000 eurot.		

Lisa 16 Müügitulu (eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	6 632 560	7 907 688
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	6 632 560	7 907 688
Kokku müügitulu	6 632 560	7 907 688
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Hoonete ja seadmete rent	3 423 994	3 305 163
Edasi müüdnud teenused	1 571 741	1 080 612
Korterite müügitulu	1 629 625	3 519 633
Korterite üüri tulu	7 200	2 280
Kokku müügitulu	6 632 560	7 907 688

Lisa 17 Muud äritulud

(eurodes)

	2016	2015
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	2 314 485	2 275 012
Muud	19 448	6 585
Kokku muud äritulud	2 333 933	2 281 597

Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2016	2015
Tooraine ja materjal	1 197 929	2 849 734
Energia	1 007 624	1 004 976
Elektrienergia	829 834	859 173
Soojusenergia	177 790	145 803
Muud teenused	6 584	21 422
Remondi-ja hooldustööd	265 212	298 459
Valvekulud	7 239	6 056
Kindlustus		
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	2 484 588	4 180 647

Lisa 19 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	111 601	92 081
Sotsiaalmaksud	37 646	31 464
Puhkusereservikulu	219	1 450
Kokku tööjõukulud	149 466	124 995
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	8	7

Lisa 20 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2016		2015	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	180 000	45 000	130 000	32 500
Kokku	180 000	45 000	130 000	32 500

Lisa 21 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016	31.12.2015
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	55	40

2015	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		
Laen	100 000	100 000

Ostud ja müügid

	2016	2015
	Ostud	Ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	13 204	9 537

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2016	2015
Arvestatud tasu	18 841	18 841

2016.a. osteti seotud osapooltelt teenuseid summas 13 204 eurot. Aruande aastal maksti ettevõtte omanikele dividende summas 180 000 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.05.2017

Kaarsilla Kinnisvara OÜ (registrikood: 10081732) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TÕNU SAMM	Juhatuse liige	09.05.2017
TOOMAS MÄÄRITS	Juhatuse liige	09.05.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kaarsilla Kinnisvara OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Kaarsilla Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2016 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2016 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksptide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeaudiitori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

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

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeaudiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

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

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

/digitaalselt allkirjastatud/

Anu Harak

Vandeaudiitori number 270

OÜ AT Audiko

Audiitorettevõtja tegevusloa number 134

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

11.05.2017

Audiitorite digitaalallkirjad

Kaarsilla Kinnisvara OÜ (registrikood: 10081732) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANU HARAK	Vandeaudiitor	11.05.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	40 032 984
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 989 317
Kokku	46 022 301
Jaotamine	
Dividendideks	50 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	45 972 301
Kokku	46 022 301

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	40 032 984
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 989 317
Kokku	46 022 301
Jaotamine	
Dividendideks	50 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	45 972 301
Kokku	46 022 301

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	6632560	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	16000 EUR (Lihtomand)
Tõnu Samm	36210282762	Lemmatsi küla, Ülenurme vald, Tartu maakond, Eesti	16000 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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