

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2019

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2019

**ärinimi:** Kaarsilla Kinnisvara OÜ

**registrikood:** 10081732

**tänava/talu nimi,** Ülikooli tn 2a

**maja ja korteri number:**

**linn:** Tartu linn, Tartu linn

**vald:** Tartu linn

**maakond:** Tartu maakond

**postisihtnumber:** 51003

**telefon:** +372 7338070

**faks:** +372 7338074

**e-posti aadress:** info@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 Nõuded ja ettemaksed                 | 8  |
| Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad     | 9  |
| Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud             | 9  |
| Lisa 6 Kasutusrent                          | 10 |
| Lisa 7 Laenukohustised                      | 11 |
| Lisa 8 Võlad ja ettemaksed                  | 12 |
| Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad    | 12 |
| Lisa 10 Osakapital                          | 13 |
| Lisa 11 Müügitulu                           | 13 |
| Lisa 12 Muud äritulud                       | 13 |
| Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused | 14 |
| Lisa 14 Tööjõukulud                         | 14 |
| Lisa 15 Tulumaks                            | 14 |
| Lisa 16 Seotud osapooled                    | 14 |
| Lisa 17 Sündmused pärast aruandekuupäeva    | 15 |
| Aruande allkirjad                           | 16 |
| Vandeauditori aruanne                       | 17 |

## Tegevusaruanne

### Sissejuhatus

Ettevõtte jätkas 2019.a. investeerimist kinnis-ja vallasvarasse.

### Äritegevuse ülevaade

2019 aastal valmis Tartumaal Kambja vallas Viljandi mnt 75 kinnistul esimene äri-ja büroohoone. Lõppesid Ringtee 78 hoone laiendustööd. Alustati Pärnus Suur-Jõe 57 kinnistul Decora hoone ehitusega ja Tartumaal Kambja vallas Viljandi mnt 75 kinnistul teise äri-ja büroohoone ehitusega.

2019.a. oli ettevõtte müügitulu 7 398 452 eurot. Põhiosa müügitulust moodustas kinnisvarainvesteeringute rent ja nendega seotud teenused. Ettevõtte bilansimaht seisuga 31.12.2019.a. oli 81 534 846 eurot. 2019.a. majandustegevuse tulemuseks oli kasum 7 113 617 eurot.

### Peamised finatssuhtarvud

|                                                         | 2019      | 2018      |
|---------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Müügitulu (euro)                                        | 7 398 452 | 6 651 826 |
| Ärikasum (euro)                                         | 7 296 335 | 5 416 895 |
| Puhaskasum (euro)                                       | 7 113 617 | 5 215 489 |
| Käibe puhasrentaablus (PM) = puhaskasum/müügitulu * 100 | 96%       | 78%       |
| Ärikasumimarginaal = ärikasum/müügitulu * 100           | 98%       | 81%       |
| ROA = puhaskasum/keskmise vara * 100                    | 9%        | 8%        |
| ROE = puhaskasum/keskmise omakapital * 100              | 12%       | 10%       |

### Personal

OÜ Kaarsilla Kinnisvara juhatus koosnes kuni 2019.a. lõpuni kahest liikmest. Alates 2020.a. on OÜ Kaarsilla Kinnisvara juhatus ühe liikmeline. Keskmise töötajate arv 2019.a. 10. Töötajate palgakulu 2019.a. 325 165 eurot.

### Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2020.a. põhieesmärk on Tartumaal Kambja vallas Viljandi mnt 75 kinnistul teise äri-ja büroohoone valmishitamine. Samuti alustatakse Tartus Vana-Kandi tee 1 ja Vana-Kandi tee 2 kinnistutel uute hoonete ehitust. Tallinnas Osmussaare 15 kinnistul käib hoone projekteerimine. Toimub aktiivne uute, arendamiseks sobilike kinnistute otsimine ning olemas olevatele kinnistutele potentsiaalsete rentnike otsimine. Ettevõtte 2020.a. müügituluks on planeeritud 7 800 000 eurot, millest hoonete ja seadmete renditulu moodustab 6 300 000 eurot. Planeeritud kasum on 6 000 000 eurot.

Ettevõtte juhatus on hinnanud COVID-19 pandeemia ja Eesti Vabariigi valitsuse poolt 12.märts 2020 välja kuulutatud eriolukorra mõju ettevõtte majandustegevusele. Juhtkonna hinnangul ei põhjusta pandeemia 31.12.2019.a. seisuga ettevõttele olulist tegevuse jätkuvuse riski, tegemist on mittekorrigeeriva bilansipäevajärgse sündmusega, mis võib omada mõju järgmise majandusaasta finantsaruannetele, kuid selle ulatus on aruande koostamise kuupäeval võimatu mõistlikult hinnata sündmuste arenguga seotud ebakindluse tõttu.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2019        | 31.12.2018        | Lisa nr |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------|
| Varad                                        |                   |                   |         |
| Käibevarad                                   |                   |                   |         |
| Raha                                         | 245 876           | 619 402           | 2       |
| Finantsinvesteeringud                        | 50 881            | 42 358            |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 212 475           | 213 217           | 3       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>509 232</b>    | <b>874 977</b>    |         |
| Põhivarad                                    |                   |                   |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 81 025 278        | 72 708 169        | 5       |
| Materiaalsed põhivarad                       | 336               | 1 065             |         |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>81 025 614</b> | <b>72 709 234</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>81 534 846</b> | <b>73 584 211</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                   |                   |         |
| Kohustised                                   |                   |                   |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                   |                   |         |
| Laenukohustised                              | 2 263 710         | 3 461 370         | 7       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 930 611           | 945 578           | 4,8     |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>3 194 321</b>  | <b>4 406 948</b>  |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                   |                   |         |
| Laenukohustised                              | 14 365 234        | 12 253 945        | 7       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 616 655           | 528 299           | 8       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>14 981 889</b> | <b>12 782 244</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>18 176 210</b> | <b>17 189 192</b> |         |
| Omakapital                                   |                   |                   |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 32 000            | 32 000            | 10      |
| Kohustuslik reservkapital                    | 25 565            | 25 565            |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 56 187 454        | 51 121 965        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 7 113 617         | 5 215 489         |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>63 358 636</b> | <b>56 395 019</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>81 534 846</b> | <b>73 584 211</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2019             | 2018             | Lisa nr |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Müügitulu                                   | 7 398 452        | 6 651 826        | 11      |
| Muud äritulud                               | 2 243 251        | 1 132 290        | 12      |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -1 693 061       | -1 746 037       | 13      |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -325 443         | -309 220         |         |
| Tööjõukulud                                 | -325 165         | -291 992         | 14      |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -730             | -3 781           |         |
| Muud ärikulud                               | -969             | -16 191          |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>7 296 335</b> | <b>5 416 895</b> |         |
| Intressitulud                               | 42               | 66               |         |
| Intressikulud                               | -153 783         | -117 589         |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 8 523            | 1 117            |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>7 151 117</b> | <b>5 300 489</b> |         |
| Tulumaks                                    | -37 500          | -85 000          | 15      |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>7 113 617</b> | <b>5 215 489</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ Kaarsilla Kinnisvara 2019 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ Kaarsilla Kinnisvara kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1 alusel. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Ettevõtte aastaaruande puhul on tegemist väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruandega

### 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 Keskpannga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused on ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpannga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud periooditulu ja –kuluna

### Finantsinvesteeringud

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

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus tagasimaksed miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdsväärtusest. Seejuures on hinnatud iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni iga kliendi maksevõime kohta. Lootusetud nõuded on kantud kuludesse. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena. Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded) välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

### 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. Õiglane väärtus on summa, mille eest on võimalik vahetada vara või arveldada kohustist teadlike, huvitatud ja sõltumatute osapoolte vahelises tehingus (SME IFRS 2.34 (b)). Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjel „Muud ärikulud“/„Muud äritulud“. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringute hindamine õiglasele väärtusele on aruandeaastal läbi viidud Kaarsilla Kinnisvara OÜ juhatuse poolt.

Hinnatavate objektide, millel pole rahavoogusid, turuväärtuse leidmisel kasutati alusena võrdlusmeetodit (Sales Comparison Approach, võrreldes võimalikult sarnase asukohaga ja pinnanäitajatega tehinguid Maa-ameti tehingustatistika alusel ning müügipakkumiste alusel ja rahavoogu genereerivate objektide puhul kasutati tulumeetodit Income Approach. Rakendatud on diskontomäära 9,0%. Kõikide objektide rahavoogude prognoosid on õiglase väärtuse leidmisel ajakohastatud ning diskontomäära leidmisel on arvestatud objektide asukohta, tehnilise seisukorra ning üürnike riskitasemega. Arvestades hinnatavate objektide spetsiifikat ja asukohti (hea asukoht, pikaajalised üürilepingud), on kasutatud kapitalisatsioonimäära 8%, üüritulu ja halduskulu aastaseks kasvumääraks on arvestatud 2%.

Ehitusjärgus olevate kinnisvarainvesteeringute õiglaseks väärtuseks on loetud nende ehitusmaksumus.

Ettevõtte ostab sisse kinnisvarabüroolt hindamisteenusi iga 5 aasta järel. Vahepealsel perioodil viib hindamise läbi ettevõtte juhatus.

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a. tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga. Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 3 000 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks. Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead võetakse need komponendid raamatupidamise arvele eraldi, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale. Amortisatsiooni arvestamisel on kasutatud lineaarse amortisatsiooni meetodit. Amortisatsiooninorm on määratud igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Materiaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised kasulikud eluead:

### Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

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

Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine. Vara amortiseerimist alustatakse uuesti hetkest, mil vara lõppväärtus on langenud alla tema bilansilise jääkmaksumuse. Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele. Kui materiaalse põhivara 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.

### Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina. Ettevõtte kui rentnik Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Makstavad rendimaksud jagatakse finantskuluks ja kohustuse vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

### Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses). Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi,

mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

### Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist. Üüriarved väljastatakse üürnikele jooksva kuu eest 5-ndaks kuupäevaks ja kajastatakse jooksva kuu tuludes. Kõrvalkulude arved saadetakse välja järgneva kuu 10-ndal kuupäeval eelmise kuu kuluarvete põhjal ja kajastatakse eelmise kuu tuludes.

### Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas ema-, tütar- ja sidusettevõtjaid, teisi samasse kontserni kuuluvad ettevõtteid, omanikke, nõukogu ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2019     | 31.12.2018     |
|-------------------|----------------|----------------|
| Arvelduskontod    | 245 876        | 619 402        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>245 876</b> | <b>619 402</b> |

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2019     | 12 kuu jooksul |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Nõuded ostjate vastu              | 212 475        | 212 475        |
| Ostjatelt laekumata arved         | 212 475        | 212 475        |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>212 475</b> | <b>212 475</b> |
|                                   |                |                |
|                                   | 31.12.2018     | 12 kuu jooksul |
| Nõuded ostjate vastu              | 213 217        | 213 217        |
| Ostjatelt laekumata arved         | 213 217        | 213 217        |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>213 217</b> | <b>213 217</b> |

Aruandeaastal hinnati lootusetuks ja kanti kuludesse nõudeid summas 1 613,01 eurot (2018 aastal 0 eurot)

## Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

|                                               | 31.12.2019    | 31.12.2018    |
|-----------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                               | Maksuvõlg     | Maksuvõlg     |
| Käibemaks                                     | 1 029         | 10 972        |
| Üksikisiku tulumaks                           | 3 648         | 4 446         |
| Erisoodustuse tulumaks                        | 1 658         | 15 390        |
| Sotsiaalmaks                                  | 8 303         | 8 709         |
| Kohustuslik kogumispension                    | 282           | 360           |
| Töötuskindlustusmaksed                        | 456           | 548           |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>15 376</b> | <b>40 425</b> |

Maksuvõlad on avalikustatud ka lisas 8

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused

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

## Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod                   |            |
|-------------------------------------------|------------|
|                                           |            |
| <b>31.12.2017</b>                         | 62 598 173 |
| Ostud ja parendused                       | 9 000 995  |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 1 109 001  |
| <b>31.12.2018</b>                         | 72 708 169 |
| Ostud ja parendused                       | 6 340 365  |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 2 208 744  |
| Müügid                                    | -232 000   |
| <b>31.12.2019</b>                         | 81 025 278 |

|                                                 | 2019      | 2018      |
|-------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 5 912 947 | 5 011 661 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 1 377 515 | 1 269 549 |

Aruandeaastal hindas kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust Kaarsilla Kinnisvara OÜ juhatus, eesmärgil määrata kinnisvarainvesteeringute turuväärtus finantsaruandluse jaoks.

Rahavoogu genereerivate kinnisvarainvesteeringute puhul kasutati hindamisel tulumeetodit, rahavoogu mittegenereerivate kinnisvarainvesteeringute puhul võrdlusmeetodit.

Ehitusjärgus olevate kinnisvarainvesteeringute õiglaseks väärtuseks on loetud nende ehitusmaksumus.

## Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

### Aruandekohustuslane kui rendileandja

|                                                                         | 2019       | 2018       |
|-------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Kasutusrenditulu                                                        | 5 912 947  | 5 011 661  |
| Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest |            |            |
|                                                                         | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
| 12 kuu jooksul                                                          | 6 266 497  | 5 608 244  |
| 1-5 aasta jooksul                                                       | 24 128 827 | 21 866 127 |
| Üle 5 aasta                                                             | 12 303 126 | 8 773 233  |

Ettevõtte rendib välja kasutusrendi tingimustel äri-ja kaubanduslikku pinda Tartus, Tallinnas, Pärnus ja Narvas. Kasutusrendile antud varade bilansiline maksumus õiglases väärtuses on 76 218 818 eurot.

Vastavalt rendilepingule rendilevõtjal rendilepingu lõppedes rendiobjekti väljaostuõigust ei ole.

### Aruandekohustuslane kui rentnik

|                                                                         | 2019       | 2018       |
|-------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Kasutusrendikulu                                                        | 78 515     | 75 124     |
| Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest |            |            |
|                                                                         | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
| 12 kuu jooksul                                                          | 71 000     | 73 200     |
| 1-5 aasta jooksul                                                       | 284 225    | 146 103    |

OÜ Kaarsilla Kinnisvara kasutas kasutusrendi tingimusel kuut sõiduauto.

## Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

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

  

|                                  | 31.12.2018 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |             |             |
| Investeeringislaen 2016018032    | 5 278 826  | 582 900                           | 4 695 926           |             | EUR         | 29.09.2021  |
| Investeeringislaen 2017011457    | 458 333    | 458 333                           |                     |             | EUR         | 23.11.2019  |
| Investeeringislaen 2018001176    | 6 700 000  | 828 866                           | 5 871 134           |             | EUR         | 19.01.2023  |
| Investeeringislaen 2018014830    | 2 100 000  | 413 115                           | 1 686 885           |             | EUR         | 31.12.2023  |
| Laenuleping KL-210814KA          | 1 178 156  | 1 178 156                         |                     |             | EUR         | 21.08.2019  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 15 715 315 | 3 461 370                         | 12 253 945          |             |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 15 715 315 | 3 461 370                         | 12 253 945          |             |             |             |

| Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus |                   |                   |
|-------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                       | 31.12.2019        | 31.12.2018        |
| Ehitised                                              | 51 948 933        | 56 121 000        |
| <b>Kokku</b>                                          | <b>51 948 933</b> | <b>56 121 000</b> |

Laenu tagatiseks on seatud hüpoteegid kinnistutele aadressiga Ringtee 78 ja Ringtee 78A Tartus, Vahi tn 62 Tartus, Aardla 114 Tartus, Kalda tee 41/43 Tartus, Turu 34 kinnistu Tartus, Turu 34 ladu Tartus, Ülikooli 2A Tartus, Mustakivi tee 3a Tallinnas ja Suur-Jõe 57 Pärnus. Tagatisvara bilansiline väärtus seisuga 31.12.2019 on 51 948 933 eurot.

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

Pangalaenu laenulepingud sisaldavad muuhulgas teatud tingimusi (loan covenants) ettevõtte suhtarvude osas, millele ettevõtte finantsnäitajad peavad vastama - vastasel korral on pangal õigus laenu koheselt tagasi nõuda. Seisuga 31.12.2019.a on ettevõtte finantsnäitajad vastavuses laenu eritingimustele.

## Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

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

  

|                                  | 31.12.2018       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|----------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|---------|
|                                  |                  | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Võlad tarnijatele                | 702 792          | 702 792                           |                     |         |
| Võlad töövõtjatele               | 44 989           | 44 989                            |                     |         |
| Maksuvõlad                       | 40 425           | 40 425                            |                     | 4       |
| Muud võlad                       | 122 921          | 122 921                           |                     |         |
| Dividendivõlad                   | 90 000           | 90 000                            |                     |         |
| Muud viitvõlad                   | 32 921           | 32 921                            |                     |         |
| Saadud ettemaksed                | 34 451           | 34 451                            |                     |         |
| Tulevaste perioodide tulud       | 34 451           | 34 451                            |                     |         |
| Tagatisrahad                     | 528 299          |                                   | 528 299             |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>1 473 877</b> | <b>945 578</b>                    | <b>528 299</b>      |         |

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

## Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

|                                             | 31.12.2019        | 31.12.2018        |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Tingimuslikud kohustised                    |                   |                   |
| Võimalikud dividendid                       | 50 640 857        | 45 069 963        |
| Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt | 12 660 214        | 11 267 491        |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>       | <b>63 301 071</b> | <b>56 337 454</b> |

Aruandeaastal kuulutati välja dividende 150 000 eurot.

Aruandeaastal maksti omanikele dividende summas 184 000 eurot.

## Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 32 000     | 32 000     |
| Osade arv (tk) | 2          | 2          |

## Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2019             | 2018             |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                  |                  |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                  |                  |
| Eesti                                       | 7 398 452        | 6 651 826        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>7 398 452</b> | <b>6 651 826</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>7 398 452</b> | <b>6 651 826</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                  |                  |
| Hoonete ja seadmete rent                    | 5 898 947        | 5 011 661        |
| Edasi müüdnud teenused                      | 1 483 974        | 1 405 699        |
| Korterite müügitulu                         | 0                | 213 333          |
| Korterite üüri tulu                         | 15 531           | 21 133           |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>7 398 452</b> | <b>6 651 826</b> |

## Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

|                                                            | 2019             | 2018             |
|------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist                    | 7 000            | 0                |
| Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest | 2 208 744        | 1 109 001        |
| Trahvid, viivised ja hüvitised                             | 15 199           | 839              |
| Muud                                                       | 12 308           | 22 450           |
| <b>Kokku muud äritulud</b>                                 | <b>2 243 251</b> | <b>1 132 290</b> |

## Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

|                                                  | 2019             | 2018             |
|--------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Tooraine ja materjal                             | 0                | 152 576          |
| <b>Energia</b>                                   | <b>1 072 784</b> | <b>1 043 430</b> |
| Elektrienergia                                   | 802 944          | 790 139          |
| Soojusenergia                                    | 269 840          | 253 291          |
| Muud teenused                                    | 9 018            | 15 918           |
| Remondi-ja hooldustööd                           | 592 965          | 509 577          |
| Valvekulud                                       | 18 294           | 24 536           |
| <b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b> | <b>1 693 061</b> | <b>1 746 037</b> |

## Lisa 14 Tööjõukulud (eurodes)

|                                                      | 2019           | 2018           |
|------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Palgakulu                                            | 243 531        | 213 340        |
| Sotsiaalmaksud                                       | 82 027         | 73 647         |
| Puhkusereservikulu                                   | -393           | 5 005          |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                             | <b>325 165</b> | <b>291 992</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale       | 10             | 9              |
| Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:      |                |                |
| Töölepingu alusel töötav isik                        | 8              | 8              |
| Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige | 2              | 2              |

## Lisa 15 Tulumaks (eurodes)

| Tulumaksukulu komponendid  | 2019              |               | 2018              |               |
|----------------------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
|                            | Maksustatav summa | Tulumaks      | Maksustatav summa | Tulumaks      |
| Väljakuulutatud dividendid | 150 000           | 37 500        | 340 000           | 85 000        |
| <b>Kokku</b>               | <b>150 000</b>    | <b>37 500</b> | <b>340 000</b>    | <b>85 000</b> |

## Lisa 16 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                  | 31.12.2019 |            | 31.12.2018 |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                                                  | Nõuded     | Kohustised | Nõuded     | Kohustised |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 7          | 72         | 8          | 30         |

**Kaupade ja teenuste ostud ja müügid**

|                                                                                                                                  | 2019                      |                            | 2018                      |                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|----------------------------|
|                                                                                                                                  | Kaupade ja teenuste ostud | Kaupade ja teenuste müügid | Kaupade ja teenuste ostud | Kaupade ja teenuste müügid |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 17 010                    | 91                         | 15 774                    | 1 276                      |

| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |        |        |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|
|                                                                               | 2019   | 2018   |
| Arvestatud tasu                                                               | 19 200 | 19 200 |

2019.a. osteti seotud osapooltelt teenuseid summas 17 010 eurot ja müüdi teenuseid summas 91 eurot. Aruande aastal maksti ettevõtte omanikele dividende summas 184 000 eurot.

## Lisa 17 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Koronaviiruse (Covid-19) levik maailmas ja Eestis on mõjutanud ettevõtte majandustegevuse tulemusi bilansijärgsel perioodil. Käsitleme antud viirusepuhangut kui bilansijärgset mittekorrigeerivat sündmust. Tulenevalt ebakindlast olukorrast ning selle arengust pole otstarbekas täpse kvantitatiivse hinnangu andmine viirusepuhangu võimaliku mõju kohta ettevõttele. Aprillis-mais langes renditulu 4-7%. Ettevõtte jälgib olukorda hoolikalt ja praegusele positsioonile tuginedes ei avalda see märkimisväärt negatiivset mõju meie tegevuse lühiajalistele tulemustele ega tegevuse jätkuvusele lähima 12 kuu jooksul.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.05.2020

**Kaarsilla Kinnisvara OÜ (registrikood: 10081732) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| MADE VARES         | Juhatuse liige     | 31.05.2020           |

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kaarsilla Kinnisvara OÜ osanikele

### Arvamus

Oleme auditeerinud Kaarsilla Kinnisvara OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019 ning kasumiaruannet ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

### Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide 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 vandeauditori aruannet.

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

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

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

### Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

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

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

### Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame 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, väaresitiste 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 vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Anu Harak

Vandeauditori number 270

OÜ AT Audiko

Auditoorettevõtja tegevusloa number 134

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

31.05.2020

## Audiitorite digitaalallkirjad

Kaarsilla Kinnisvara OÜ (registrikood: 10081732) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| ANU HARAK          | Vandeaudiitor      | 31.05.2020           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2019        |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 56 187 454        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 7 113 617         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>63 301 071</b> |
| Jaotamine                                                              |                   |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 63 301 071        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>63 301 071</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2019        |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 56 187 454        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 7 113 617         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>63 301 071</b> |
| Jaotamine                                                              |                   |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 63 301 071        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>63 301 071</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 7398452         | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht                                         | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|----------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|------------------------------|
| Tõnu Samm      | 36210282762                               | Elva linn, Tartu<br>maakond, Eesti                        | 16000 EUR<br>(Lihtomand)     |
| Toomas Määrits | 36606032742                               | Lemmatsi küla,<br>Kambja vald,<br>Tartu maakond,<br>Eesti | 16000 EUR<br>(Lihtomand)     |

## Sidevahendid

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