

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: Kaarsilla Kinnisvara OÜ

registrikood: 10081732

postiaadress: Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Ülikooli tn 2a
postisihthnumber: 51003

telefon: +372 7338070

faks: +372 7338074

e-posti aadress: info@kaarsilla.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	6
Bilanss	6
Kasumiaruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	10
Lisa 2 Raha	12
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 6 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	14
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	15
Lisa 9 Kasutusrent	15
Lisa 10 Laenukohustised	17
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	18
Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad	19
Lisa 13 Osakapital	19
Lisa 14 Müügitulu	19
Lisa 15 Muud äritulud	20
Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused	20
Lisa 17 Tööjõukulud	20
Lisa 18 Tulumaks	20
Lisa 19 Seotud osapooled	21
Aruande allkirjad	22
Vandeauditori aruanne	23

Tegevusaruanne

Äritegevuse ülevaade

OÜ Kaarsilla Kinnisvara on tegutsenud kinnisvaraarenduse valdkonnas üle 25 aasta. Selle aja jooksul on ettevõtte kinnisvaraportfell kasvanud 109 265 m²-ni, millest üle 55% moodustavad kaubanduspinnad, 31% büroopinnad ja 14% lao- ja tootmispinnad. OÜ Kaarsilla Kinnisvara hallata on 30 hoonet ligikaudu 360 rentnikuga. 2024.a. jätkas ettevõtte investeerimist uutesse kinnisvara objektidesse ning olemasoleva kinnisvara arendamist.

Majanduskeskkond

COVID-19 pandeemiaga seoses kehtestatud piirangute lõppemine mõjutas positiivselt ettevõtte majandustegevuse tulemusi. Rendipindade hinnad taastusid normaalsele tasemele ja ettevõtte müügitulu kasvas.

Sõjategevus Ukrainas koos Venemaale rakendatud majandussanktsioonidega avaldas mõju ettevõtte majandustegevusele läbi ehitushindade kasvu ja materjalide tarnete keerukuse. Eeltoodud asjaolud koos inflatsiooni kasvu ja EURIBOR-i tõusuga on aeglustanud ja edasi lükanud suuremate kinnisvaraarenduste alustamist.

Majandustegevuse tulemused

2024.a. oli ettevõtte müügitulu 12,7 miljonit eurot (2023.a. 11,9 miljonit eurot). 2024.a. toimusid müügitulu struktuuris muutused, renditulud suurenesid uute arenduste lisandumisega 12,50% ja rendipindade kõrvalkulud vähenesid sisendhindade (elekter, gaas) languse tõttu.

Põhiosa müügitulust moodustas kinnisvarainvesteeringute rent ja nendega seotud teenused. Rendituludest moodustas 55% kaubanduspindade rent, 31% büroopindade rent, 10% laopindade rent ja 4% tootmispindade rent. Ettevõtte bilansimaht seisuga 31.12.2024.a. oli 143,4 miljonit eurot. 2024.a. majandustegevuse tulemuseks oli kasum 10,8 miljonit eurot.

Investeeringud

2024.a. veebruaris valmis Tartus Turu tänava ääres Tehnika 3 kinnistul ligikaudu 4 700 m² büroohoone. Hoone ankurrentnikuks on Catwees OÜ.

Märtsis avati Tartu linnas Kalda tee 39 kinnistul ligikaudu 1 800m² A1000 kauplus.

2024 aasta kevadel sõlmiti üürileping Järva Tarbijate Ühistu'ga, Narva linnas Kreenholmi tn. 54a kinnistule ligikaudu 5 000m² kauplushoone ehitamiseks. Detailplaneeringu koostamine ja hoone projekteerimine algas 2024.a. suvel. Hoone eeldatav valmisaeg on 2026.a. kevadel.

2024.a. juunis sõlmiti ehitajaga tövõtuleping Tartu linnas Väike-Turu 7 kinnistule viie büroohoone ehitamiseks. Esimesed kaks hooned valmivad 2026.a. suvel ja lõplikult saab Väike-Turu 7 objekt valmis 2026.a. lõpuks. Paralleelselt ehitustegevusega toimub Väike-Turu 7 arendusel aktiivne huviliste kaardistamine.

2024.a. juunis sõlmisime Amserve Auto Osaühingu'ga üürilepingu muutmise kokkuleppe 600m2 juurdeehituse püstitamiseks. Uue hoone projekteerimine käib ja üürilepingu muutmise kokkuleppe alusel peaks juurde ehitatav hoone valmima 2027.a. sügiseks.

2024.a. septembris valmis Tartu vallas Raadi alevikus Nõlvakaare 4 kinnistul ligikaudu 5 400m2 uus kaubandushoone, mille ankurrentnikuks on AS Selver.

Oktoobris valmis Turu 34 büroohoone laiendus. Juurde ehitati ligikaudu 310m2 müügi-ja laopinda.

Jätkus detailplaneeringu protsess Tartus Lõunakeskuse lähedal asuvatel kinnistutel Lõo, Lõovälja ja Sireli ning Tartu linnas Kalda tee 49 kinnistul.

Alates 2021.a. paigaldame kõigile uutele hoonetele päikesepargid, et vähendada ökoloogilist jalajälge kasutades taastuvenergiaallikaid.

Hoonete väljaehitamisel kasutatakse võimalikult kaasaegseid energiasäästlikke tehnoloogiaid ja materjale, et tagada madalad ekspluatatsioonikulud ja mugav töökeskkond.

Olulisemad majandusnäitajad ja ettevõtte tegevust iseloomustavad finantssuhtarvud ning nende arvutamise meetodika

Nimetus	Arvutamise meetodika	2024	2023
Müügitulu		12 701 446	11 903 898
Ärikasum		12 476 498	10 955 082
Puhaskasum		10 841 838	9 676 204
Käibe puhasrentaablus (PM)	Puhaskasum / müügitulu * 100	85%	81%
Ärikasumi marginaal	Ärikasum / müügitulu * 100	98%	92%
Varade rentaablus (ROA)	Puhaskasum / keskmised varad * 100	8%	8%
Omakapitali rentaablus (ROE)	Puhaskasum / keskmine omakapital * 100	11%	11%
Võõrkapitali osakaal	Kohustused / varad * 100	25%	24%

Personal

OÜ Kaarsilla Kinnisvara juhatus koosneb alates 01.01.2020.a. ühest liikmest. Keskmine töötajate arv 2024.a. on 10. Palgakulu 2024.a. koos juhatuse liikme tasuga oli 482,2 tuhat eurot.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Kaarsilla Kinnisvara OÜ on võtnud oma eesmärgiks panustada kliimaneutraalse ühiskonna saavutamisse. Ühe tõuke selleks andis Euroopa Komisjoni rohelepe, mis seab eesmärgiks muuta Euroopa 2050. aastaks kliimaneutraalseks. Sellele kaasa aitamiseks planeeritakse tulevikus ehitatavad hooned varustada päikesepaneelidega. Varasemaks heaks näiteks selles osas on Teemandi 2 hoone katusele paigaldatud päikesepaneelide park, mille toodetud elektri tarbib maja ise ära.

Jätkub Tartus Väike-Turu 7 kinnistul viie büroohoone ehitustegevus. Paralleelselt toimub Väike-Turu 7 arendusel aktiivne huviliste kaardistamine. Esimesed hooned valmivad 2026.a. suveks ja kogu projekt saab valmis 2026.a. lõpuks.

2025.a. esimeses pooles kehtestatakse Narva linnas Kreenholmi tn 54a kinnistu detailplaneering. Hoone projekt valmib 2025.a. suvel ja ehitus töödega loodame alustada 2025.a. suve teises poole.

2025.a. valmib detailplaneering Tartu linnas Kalda tee 49 kinnistul ja alustatakse hoonete projekteerimisega.

Põhifookus on lähiaastatel Tartus ja selle lähiümbruses asuvate kinnistute arendamisel, sellest tulenevalt on soetatud kinnistuid Tartus Lõunakeskuse piirkonnas. Toimub ka pidev töö sobilike kinnistute otsimisel üle Eesti ning olemasolevatele arendustele potentsiaalsete rentnike leidmiseks.

Ettevõtte 2025.a. müügituluks on planeeritud 13,5 miljonit eurot, millest renditulu moodustab 10,2 miljonit eurot. Planeeritud kasum on 7,5 miljonit eurot.

Made Vares

Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	839 860	463 215	2
Finantsinvesteeringud	2 500 000	0	3
Nõuded ja ettemaksed	484 659	499 185	4,5
Kokku käibevarad	3 824 519	962 400	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	143	0	6
Nõuded ja ettemaksed	842 823	0	4
Kinnisvarainvesteeringud	137 486 072	125 610 091	7
Materiaalsed põhivarad	1 273 026	547 180	8
Kokku põhivarad	139 602 064	126 157 271	
Kokku varad	143 426 583	127 119 671	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 058 574	1 599 630	10
Võlad ja ettemaksed	1 425 328	1 974 276	4,11
Kokku lühiajalised kohustised	3 483 902	3 573 906	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	31 629 733	25 865 909	10
Võlad ja ettemaksed	1 136 017	1 094 763	
Kokku pikaajalised kohustised	32 765 750	26 960 672	
Kokku kohustised	36 249 652	30 534 578	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	32 000	32 000	13
Kohustuslik reservkapital	25 565	25 565	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	96 277 528	86 851 324	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	10 841 838	9 676 204	
Kokku omakapital	107 176 931	96 585 093	
Kokku kohustised ja omakapital	143 426 583	127 119 671	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	12 701 446	11 903 898	14
Muud äritulud	4 409 909	3 196 618	15
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 731 689	-3 161 298	16
Mitmesugused tegevuskulud	-1 154 301	-474 787	
Tööjõukulud	-482 225	-464 467	17
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-34 906	-28 904	8
Muud ärikulud	-231 736	-15 978	
Ärikasum (kahjum)	12 476 498	10 955 082	
Intressitulud	55 908	5 943	
Intressikulud	-1 628 068	-1 159 821	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	10 904 338	9 801 204	
Tulumaks	-62 500	-125 000	18
Aruandeaasta kasum (kahjum)	10 841 838	9 676 204	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	15 573 932	14 530 910	
Muud äritegevuse tulude laekumised	49 415	63 308	
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-4 610 456	-4 408 660	
Väljamaksed töötajatele	-456 771	-540 409	
Laekunud intressid	22 606	5 943	
Makstud ettevõtte tulumaks	-127 500	-55 000	
Muud rahavood äritegevusest	-228 366	345 789	
Kokku rahavood äritegevusest	10 222 860	9 941 881	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-208 423	-10 391	
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	215 850	9 934	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-10 618 428	-12 618 888	
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-143	0	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-2 500 000	0	
Antud laenud	-840 000	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-13 951 144	-12 619 345	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	7 921 000	7 450 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-1 698 232	-1 882 402	
Arvelduskrediidi saldo muutus	0	-1 113 540	
Makstud intressid	-1 607 839	-1 138 677	
Makstud dividendid	-510 000	-220 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	4 104 929	3 095 381	
Kokku rahavood	376 645	417 917	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	463 215	45 298	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	376 645	417 917	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	839 860	463 215	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2022	32 000	25 565	87 351 324	87 408 889
Aruandeaasta kasum (kahjum)			9 676 204	9 676 204
Väljakuulutatud dividendid			-500 000	-500 000
31.12.2023	32 000	25 565	96 527 528	96 585 093
Aruandeaasta kasum (kahjum)			10 841 838	10 841 838
Väljakuulutatud dividendid			-250 000	-250 000
31.12.2024	32 000	25 565	107 119 366	107 176 931

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kaarsilla Kinnisvara 2024 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 printsibist, 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. Rahavoogude aruanne on koostatud otsesel meetodil.

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“.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtte on kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

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). 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 pikaajalisi nõudeid) välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

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 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 rahavoogu genereerivate objektide puhul kasutati

tulumeetodit Income Approach.

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 akumuliseeritud 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 raamatupidamises 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	20 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 objektil vahetatakse välja mõni oluline komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele, eeldusel, et see vastab materiaalse põhivara mõistele. Asendatav komponent kantakse bilansist maha. Kui asendatava komponendi soetusmaksumus ei ole teada, hinnatakse maha kantavat maksumust lähtudes asendamise hetke soetusmaksumusest, arvestades maha hinnangulise kulumi.

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

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist. 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)

	31.12.2024	31.12.2023
Arvelduskontod	839 860	463 215
Kokku raha	839 860	463 215

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

					Kokku
	Aktsiad ja osad	Fondiosakud	Võlakirjad	Muud	
31.12.2023	0	0	0	0	0
Soetamine				2 500 000	2 500 000
31.12.2024	0	0	0	2 500 000	2 500 000

Lühiajalised finantsinvesteeringud hõlmavad LHV tähtajalisi hoiuseid.

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	424 348	424 348	
Ostjatelt laekumata arved	424 531	424 531	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-183	-183	
Laenunõuded	840 000		840 000
Muud nõuded	33 302	30 479	2 823
Intressinõuded	33 302	30 479	2 823
Ettemaksed	29 832	29 832	
Tulevaste perioodide kulud	29 832	29 832	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 327 482	484 659	842 823

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	456 180	456 180	
Ostjatelt laekumata arved	468 387	468 387	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-12 207	-12 207	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	43 005	43 005	
Kokku nõuded ja ettemaksed	499 185	499 185	0

Aruandeaastal hinnati ebatõenäoliselt laekuvateks nõudeid summas 183,00 eurot.

2023.aastal ebatõenäolisteks kantud summadest laekus 2024.aastal 2 027,48 eurot.

Laen on antud sidusettevõttele. Laenu intress on 5% ja laenu tagasimakse tähtaeg on 5.12.2034.a.

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	27 352	43 005	
Üksikisiku tulumaks	20 011		4 628
Erisoodustuse tulumaks	36 620		1 848
Sotsiaalmaks	10 648		11 193
Kohustuslik kogumispension	341		308
Töötuskindlustusmaksed	524		482
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	95 496	43 005	18 459

Maksuvõlad on avalikustatud ka lisas 9.

Lisa 6 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse (eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	143	0
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	143	0

Sidusettevõtte on kajastatud soeatusmaksumuse meetodil.

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2022	111 703 466
Ostud ja parendused	10 781 938
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	3 125 561
Müügid	-874
31.12.2023	125 610 091
Ostud ja parendused	7 777 577
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	4 098 404
31.12.2024	137 486 072

	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	9 738 060	8 655 977
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	2 731 689	3 161 298

Aruandeaastal hindas kinnisvarainvesteeringute õiglasi väärtusi Kaarsilla Kinnisvara OÜ, 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.

Rakendatud on diskontomäär 9,5%. Kõikide objektide rahavoogude prognoosid on õiglase väärtuse leidmisel ajakohastatud ning diskontomäär leidmisel on arvestatud objektide asukohta, tehnilise seisukorra ning üürnike riskitasemega. Arvestades hinnatavate objektide spetsiifikat ja asukohti (hea asukoht, pikaajalised üürilepingud), on kasutatud kapitalisatsioonimäär 7,5%, üüritud aastaseks kasumääraks on arvestatud 2% ja halduskulu aastaseks kasumääraks on arvestatud 2%-4%. Rakendatakse vakantsimäär 0%-5%. Ettevõtte ostab sisse kinnisvarabüroolt hindamisteenust iga 3 aasta järel. Vahepealsel perioodil viib hindamise läbi ettevõtte juhatus.

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad
(eurodes)

					Kokku
			Masinad ja seadmed		
	Transpordivahendid	Muud masinad ja seadmed		Ettemaksed	
31.12.2022					
Soetusmaksumus	77 332	311 469	388 801	55 687	444 488
Akumuleeritud kulum	-4 319	-27 205	-31 524		-31 524
Jääkmaksumus	73 013	284 264	357 277	55 687	412 964
Ostud ja parendused	8 433	218 046	226 479	904	227 383
Muud ostud ja parendused	8 433	218 046	226 479	904	227 383
Amortisatsioonikulu	-5 532	-23 372	-28 904		-28 904
Müügid (jääkmaksumuses)	-8 124		-8 124		-8 124
Ümberliigitamised				-56 139	-56 139
Ümberliigitamised ettemaksetest				-56 139	-56 139
31.12.2023					
Soetusmaksumus	77 641	529 515	607 156	452	607 608
Akumuleeritud kulum	-9 851	-50 577	-60 428		-60 428
Jääkmaksumus	67 790	478 938	546 728	452	547 180
Ostud ja parendused	176 172	146 696	322 868	669 448	992 316
Muud ostud ja parendused	176 172	146 696	322 868	669 448	992 316
Amortisatsioonikulu	-2 561	-32 345	-34 906		-34 906
Müügid (jääkmaksumuses)	-231 564		-231 564		-231 564
31.12.2024					
Soetusmaksumus	14 542	676 211	690 753	669 900	1 360 653
Akumuleeritud kulum	-4 705	-82 922	-87 627	0	-87 627
Jääkmaksumus	9 837	593 289	603 126	669 900	1 273 026

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2024	2023
Masinad ja seadmed	258 893	8 279
Transpordivahendid	258 893	8 279
Kokku	258 893	8 279

Lisa 9 Kasutusrent
(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2024	2023
Kasutusrenditulu	9 738 060	8 655 977
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatestatavatest lepingutest		
	31.12.2024	31.12.2023
12 kuu jooksul	10 055 425	9 442 436
1-5 aasta jooksul	30 810 169	30 808 438
Üle 5 aasta	16 193 086	18 935 502

Ettevõtte üürib välja äri-ja kaubanduslikku pinda Tartus, Tallinnas, Pärnus ja Narvas. Üürile antud varade bilansiline maksumus õiglasel väärtuses on 127 586 000 eurot.

Vastavalt üürilepingule üürnikul lepingu lõppedes üüripinna väljaostuõigust ei ole.

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2024	2023
Kasutusrendikulu	150 984	80 361
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatestatavatest lepingutest		
	31.12.2024	31.12.2023
12 kuu jooksul	60 996	74 664
1-5 aasta jooksul	372 673	182 049

OÜ Kaarsilla Kinnisvara kasutas kasutusrendi tingimusel kaheksat sõiduauto.

Lisa 10 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Investeeringislaen 2016018032	7 625 963	649 018	6 976 945		EUR	29.09.2026
Investeeringislaen 2018001176	7 422 719	412 373	7 010 346		EUR	19.01.2028
Investeeringislaen 2018014830	0	0	0		EUR	02.01.2024
Investeeringislaen 2019010043	2 896 781	166 323	2 730 458		EUR	31.05.2027
Investeeringislaen 2019020737	933 591	53 603	879 988		EUR	31.05.2027
Investeeringislaen 2020015764	407 550	23 400	384 150		EUR	31.05.2027
Investeeringislaen 2022007608	3 962 292	227 500	3 734 792		EUR	18.05.2027
Investeeringislaen 2023012828	10 439 411	526 357	9 913 054		EUR	13.09.2028
Pikaajalised laenud kokku	33 688 307	2 058 574	31 629 733			
Laenukohustised kokku	33 688 307	2 058 574	31 629 733			

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Investeeringislaen 2016018032	8 274 982	649 018	7 625 964		EUR	29.09.2026
Investeeringislaen 2018001176	7 835 092	412 373	7 422 719		EUR	19.01.2028
Investeeringislaen 2018014830	34 426	34 426	0		EUR	02.01.2024
Investeeringislaen 2019010043	3 063 103	166 322	2 896 781		EUR	31.05.2027
Investeeringislaen 2019020737	987 194	53 603	933 591		EUR	31.05.2027
Investeeringislaen 2020015764	430 950	23 400	407 550		EUR	31.05.2027
Investeeringislaen 2022007608	4 189 792	227 500	3 962 292		EUR	18.05.2027
Investeeringislaen 2023012828	2 650 000	32 988	2 617 012		EUR	13.09.2028
Pikaajalised laenud kokku	27 465 539	1 599 630	25 865 909			
Laenukohustised kokku	27 465 539	1 599 630	25 865 909			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2024	31.12.2023
Ehitised		82 709 550
Kokku		82 709 550

Laenude tagatiseks on seatud hüpoteegid kinnistutele aadressiga Tammetõru 3 (Ringtee 78) ja Tammetõru 1 (Ringtee 78A) Tartus, Vahi tn 62 Tartus, Teemandi 2 (Aardla 114) Tartus, Kalda tee 41//43 Tartus, Kalda tee 39 Tartus, Turu 34 ja Turu 34B kinnistu Tartus, Ülikooli 2A Tartus, Viljandi mnt 75 ja 75/1 Tartu maakonnas Kambja vallas, Vana-Kandi 2 Tartus, Männiku kinnistu Tartus, Nõlvakaare 4 kinnistu Tartu maakonnas Tartu vallas, Mustakivi tee 3a Tallinnas ja Suur-Jõe 57, Suur-Jõe 57/1 Pärnus.

Swedbangaga on sõlmitud investeerimislaenu leping, mida ei ole veel kasutama hakatud.

Investeerimislaenu tagatiseks on seatud hüpoteegid kinnistutele aadressiga Osmussaare 15 Tallinnas, Tallinna mnt 30a ja 30B Narvas, Akadeemia tee 35 Tallinnas, Paadi tee 3 Viimsi vallas Harjumaal, Väike-Turu tn 7 Tartus, Vana-Kandi tee 1 Tartus, Vana-Kandi tee 3 Tartus, Ringtee 31 Tartus, Tehnika 3 Tartus ja Nõlvakaare 8 Tartu vallas Tartu maakonnas.

Tagatisvara bilansiline väärtus seisuga 31.12.2024 on 131 814 109 eurot.

Laenu intress on 6 kuu EURIBOR+ pangaga kokkulepitud intressi marginaal. Pangalaenude 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 31.12.2024.a.on ettevõtte finantsnäitajad vastavuses laenude eritingimustele.

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	1 124 376	1 124 376	
Võlad töövõtjatele	72 998	72 998	
Maksuvõlad	95 496	95 496	
Muud võlad	131 475	131 475	
Dividendivõlad	80 000	80 000	
Muud viitvõlad	51 475	51 475	
Saadud ettemaksed	983	983	
Tulevaste perioodide tulud	983	983	
Tagatisrahad	1 136 017		1 136 017
Kokku võlad ja ettemaksed	2 561 345	1 425 328	1 136 017

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	1 423 594	1 423 594	
Võlad töövõtjatele	74 825	74 825	
Maksuvõlad	18 459	18 459	
Muud võlad	456 457	456 457	
Dividendivõlad	340 000	340 000	
Muud viitvõlad	116 457	116 457	
Saadud ettemaksed	941	941	
Tulevaste perioodide tulud	941	941	
Tagatisrahad	1 094 763		1 094 763
Kokku võlad ja ettemaksed	3 069 039	1 974 276	1 094 763

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

Lisa 12 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	83 550 987	77 222 022
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	23 565 559	19 305 506
Kokku tingimuslikud kohustised	107 116 546	96 527 528

Aruandeaastal kuulutati välja dividende 250 000 eurot

Aruandeaasta jooksul maksti aktsionäridele dividende 510 000 eurot.

Lisa 13 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Osakapital	32 000	32 000
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	12 701 446	11 903 898
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	12 701 446	11 903 898
Kokku müügitulu	12 701 446	11 903 898
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Hoonete ja seadmete rent	9 738 060	8 655 977
Edasi müüdud teenused	2 963 386	3 247 921
Kokku müügitulu	12 701 446	11 903 898

Lisa 15 Muud äritulud
(eurodes)

	2024	2023
Kasum materiaaalsete põhivarade müügist	258 893	8 279
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	4 098 404	3 125 561
Traavid, viivised ja hüvitised	52 612	62 778
Kokku muud äritulud	4 409 909	3 196 618

Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused
(eurodes)

	2024	2023
Energia	2 138 713	2 234 480
Elektrienergia	1 648 541	1 636 060
Soojusenergia	490 172	598 420
Muud teenused	132 475	151 556
Remondi- ja hooldustööd	437 356	742 587
Valvekulud	23 145	32 675
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	2 731 689	3 161 298

Lisa 17 Tööjõukulud
(eurodes)

	2024	2023
Palgakulu	360 284	349 611
Sotsiaalmaksud	121 187	116 789
Puhkusereservikulu	754	-2 309
Haigushüvitis	0	376
Kokku tööjõukulud	482 225	464 467
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	11	11
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	10	10
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 18 Tulumaks
(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2024		2023	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	250 000	62 500	500 000	125 000
Eesti	250 000	62 500	500 000	125 000
Kokku	250 000	62 500	500 000	125 000

Lisa 19 Seotud osapooled
(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Laenukohustised		
Sidusettevõtjad	840 000	0
Kokku laenukohustised	840 000	0

ANTUD LAENUD	31.12.2023	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	0	840 000	0	840 000	2 823
Kokku antud laenud	0	840 000	0	840 000	2 823

MÜÜDUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	132
Kokku müüdnud	0	132

OSTETUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 969	3 453
Kokku ostetud	4 969	3 453

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2024	2023
Arvestatud tasu	73 587	74 813

2024.a. osteti seotud osapooltelt teenuseid summas 4 969 EUR. Aruande aastal maksti ettevõtte omanikele dividende summas 510 000 eurot. Juhatuse liikmele on ette nähtud 10 kuu ulatuses juhatuse liikme tasu kompensatsioon, juhul kui juhatuse liikme leping lõpetatakse äriühingu poolt.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.03.2025

Kaarsilla Kinnisvara OÜ (registrikood: 10081732) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MADE VARES	Juhatuse liige	03.03.2025

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kaarsilla Kinnisvara OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Kaarsilla Kinnisvara OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2024 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet 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 31.12.2024 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid 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 arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele 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 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 lahkneb oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Lisaks on meie kohustus avaldada, kas tegevusaruandes esitatud informatsioon on vastavuses kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on eespool toodu osas oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma.

Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda ning avaldame, et tegevusaruandes esitatud informatsioon on olulises osas kooskõlas raamatupidamise aastaaruandega ning kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

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 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 alusprintsibi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset 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/

Rein Ruusalu

Vandeaudiitori number 261

PKF Estonia Osaühing

Audiitorettevõtja tegevusloa number 12

Pärnu mnt 141, Tallinn, Harju maakond, 11314

03.03.2025

Audiitorite digitaalallkirjad

Kaarsilla Kinnisvara OÜ (registrikood: 10081732) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RUUSALU	Vandeaudiitor	03.03.2025

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	96 277 528
Aruandeaasta kasum (kahjum)	10 841 838
Kokku	107 119 366
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	107 119 366
Kokku	107 119 366

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	96 277 528
Aruandeaasta kasum (kahjum)	10 841 838
Kokku	107 119 366
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	107 119 366
Kokku	107 119 366

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	12701446	100.00%	Jah