

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: Kaarsilla Kinnisvara OÜ

registrikood: 10081732

tänava/talu nimi, Ringtee 78

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postsihtnumber: 51014

telefon: +372 7338070

faks: +372 7338074

e-posti aadress: made@kaarsilla.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Materiaalne põhivara	12
Lisa 7 Kasutusrent	12
Lisa 8 Laenukohustused	13
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 10 Eraldised	14
Lisa 11 Tingimuslikud kohustused ja varad	14
Lisa 12 Osakapital	15
Lisa 13 Müügitulu	15
Lisa 14 Muud äritulud	15
Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 16 Tööjõukulud	16
Lisa 17 Finantstulud ja -kulud	16
Lisa 18 Seotud osapooled	16
Lisa 19 Sündmused pärast bilansipäeva	17

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

Ettevõtte jätkas 2011.a. investeerimist kinnis- ja vallasvarasse.

Äritegevuse ülevaade

Vaatamata majandus surutisele säilitas Kaarsilla Kinnisvara OÜ renditavates hoonetes stabiilsuse (üürnikke vahetus vähe). Otsiti ja saavutati kokkuvõtte Kaarsilla Kinnisvara kanda jäävatelt kuludelt ja ka edasi tehtavatelt kuludelt. Suur-Jõe 57 maja Pärnus täienes uue olulise rentnikuga. Sünergia tekitamise eesmärgil eraldasime ja müüsimise Ringtee 78 kinnistust 1 000 m² Hesburger AS-le, kes avab antud pinnal kiirsöögikoha. 2011.a. algatasime Viimsi kinnistute detailplaneeringu, antud kinnistutele ehitusõiguse saamiseks.

2011.a. oli ettevõtte müügitulu 2 914 516 eurot. Põhiosa müügitulust moodustas renditulu. Ettevõtte bilansimaht seisuga 31.12.2011.a. oli 27 089 926 eurot. 2011.a. majandustegevuse tulemuseks oli kasum oli 2 596 712 eurot.

Peamised finantssuhtarvud

	2011	2010
Müügitulu (euro)	2 914 516	2 804 403
Puhaskasum (euro)	2 596 712	2 304 813
Käibe puhaskasum (PM) = puhaskasum/müügitulu * 100	89%	82%
Ärikasumimarginaal = ärikasum/müügitulu * 100	91%	85%
ROA = puhaskasum/keskmine vara * 100	10%	9%
ROE = puhaskasum/keskmine omakapital * 100	11%	11%

Personal

OÜ Kaarsilla Kinnisvara juhatus koosneb kahest liikmest. Juhatus liikmetele tasu ei maksta. Keskmine töötajate arv 2011.a. oli 7. Töötajate palgakulu 2011.a. oli 109 265 eurot.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2012.a. põhieesmärk on uute Tartus ostetud kinnistute Vahi 62 ja Soola 2 arendamine. Vahi 62 Selveri ehitustööd on plaanis lõpetada hiljemalt 2012.a. detsembri kuus. Soov on lõpetada läbirääkimised Aardla 114 majja apteegi saamiseks ja Soola 2 kinnistu arendamise ettevalmistustööd.

Ettevõtte 2012.a. müügituluks on planeeritud 3 800 000 eurot, millest hoonete ja seadmete renditulu moodustab 3 000 000 eurot. Planeeritud kasum on 2 600 000 eurot.

Toomas Määrits

Tõnu Samm

Juhatus liige

Juhatus liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	1 027 187	121 647	2
Finantsinvesteeringud	1 561 652	1 306 692	3
Nõuded ja ettemaksed	11 065	13 059	
Kokku käibevara	2 599 904	1 441 398	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	24 172 923	23 637 148	5
Materiaalne põhivara	317 099	365 543	6
Kokku põhivara	24 490 022	24 002 691	
Kokku varad	27 089 926	25 444 089	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	385 297	419 393	8
Võlad ja ettemaksed	157 724	158 099	4,9
Kokku lühiajalised kohustused	543 021	577 492	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	2 485 079	3 417 787	8
Eraldised	93 746	77 442	10
Kokku pikaajalised kohustused	2 578 825	3 495 229	
Kokku kohustused	3 121 846	4 072 721	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	25 564	25 565	12
Kohustuslik reservkapital	25 565	25 565	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	21 320 239	19 015 425	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 596 712	2 304 813	
Kokku omakapital	23 968 080	21 371 368	
Kokku kohustused ja omakapital	27 089 926	25 444 089	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	2 914 516	2 804 403	13
Muud äritulud	773 660	575 734	14
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-767 153	-695 651	15
Mitmesugused tegevuskulud	-122 316	-134 214	
Tööjõukulud	-109 265	-108 357	16
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-48 443	-66 648	6
Muud ärikulud	-106	-1 664	
Ärikasum (kahjum)	2 640 893	2 373 603	
Finantstulud ja -kulud	-44 181	-68 790	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 596 712	2 304 813	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 596 712	2 304 813	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	2 640 893	2 373 603	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	48 443	66 648	6
Muud korrigeerimised	-535 775	-554 817	14
Kokku korrigeerimised	-487 332	-488 169	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 994	9 310	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	15 930	23 554	
Laekunud intressid	29 290	8 869	17
Makstud intressid	-73 471	-77 658	17
Kokku rahavood äritegevusest	2 127 304	1 849 509	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-7 296	6
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	-7 296	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-966 804	-969 306	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-254 960	-952 711	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 221 764	-1 922 017	
Kokku rahavood	905 540	-79 804	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	121 647	201 451	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	905 540	-79 804	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 027 187	121 647	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	25 565	25 565	19 015 425	19 066 555
Aruandeaasta kasum (kahjum)			2 304 813	2 304 813
31.12.2010	25 565	25 565	21 320 238	21 371 368
Aruandeaasta kasum (kahjum)			2 596 712	2 596 712
Muud muutused omakapitalis	-1		1	0
31.12.2011	25 564	25 565	23 916 951	23 968 080

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

OÜ Kaarsilla Kinnisvara 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga.

Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad

Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

OÜ Kaarsilla Kinnisvara kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Alates 01.01.2011 ühines Eesti Vabariik eurotsooniga ja Eesti kroon asendus euroga. Sellest tulenevalt konverteeris OÜ Kaarsilla

Kinnisvara alates 01.01.2011 oma raamatupidamisarvestuse eurodesse ning 2011. a ja järgnevate majandusaastate finantsaruanded

koostatakse eurodes. Võrdlusandmed on konverteeritud ametliku kursiga 15,6466 EEK/EUR

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga

valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused on ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtinud Euroopa

Keskpanga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud periooditulu ja –kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu

kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus tagasimaksed miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Seejuures on hinnatud iga

konkreetselt kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni iga kliendi maksevõime kohta. Lootusetud nõuded on kantud

kuludesse. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisenähtusega.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded) välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud

nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende

nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu

lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks

võetakse nad algselt arvele saadava tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise

intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu

eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering on bilansis algselt arvele võetud soetusmaksumuses,

mis sisaldab ka soetusega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused).

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal.

Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud". Õiglase väärtuse

meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a. tollimaks ja muud

mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud 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 1900 eurot ja mille kasulik eluiga on üle

ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks. Juhul kui

materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi, määraates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale. Kui põhivara objekti valmistamine vältab pikema perioodi ja seda finantseeritakse laenuga, lülitatakse laenukasutuse kulutused (näiteks intressid) objekti soetusmaksumusse. Vara maksumusse kapitaliseeritakse laenukasutuse kulutused, mis on arvestatud alates vara valmistamise hetkest kuni vara valmimiseni. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

Kapitalirendile võetud põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara soetusmaksumusele. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestamisel on kasutatud lineaarse amortisatsiooni meetodit. Amortisatsiooninorm on määratud igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeas. Materiaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised kasulikud eluead:

Materiaalse põhivara grupp Kasulik eluiga

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

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiootel põhivaraks".

Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Vara amortiseerimist alustatakse uuesti hetkest, mil vara lõppväärtus on langenud alla tema bilansilise jääkmaksumuse.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Kui materiaalse põhivara objektil vahetatakse välja mõni oluline komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele, eeldusel, et see vastab materiaalse põhivara mõistele. Asendatav komponent kantakse bilansist maha.

Kui asendatava komponendi soetusmaksumus ei ole teada, hinnatakse maha kantavat maksumust lähtudes asendamise hetke soetusmaksumusest, arvestades maha hinnangulise kulumi.

Piiramatult kasuliku elueaga vara (nt. maa) ei amortiseerita, vaid kontrollitakse kord aastas vara väärtuse langust, võrreldes vara bilansilist maksumust kaetava väärtusega. Amortiseeritavate varade puhul hinnatakse vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist.

Selliste asjaolude esinemise korral

hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega.

Väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse summas mille võrra vara bilansiline maksumus ületab selle kaetava väärtuse. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või selle kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem.

Vara väärtuse languse hindamise eesmärgil hinnatakse kaetavat väärtust kas üksiku varaobjekti või väikseima võimaliku varade grupi kohta, mille jaoks on võimalik rahavoogusid eristada (cash generating unit).

Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud (v.a firmaväärtus, mille allahindlusi ei tühistata). Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes põhivara allahindluse kulu vähendamisena.

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 finantskulukuks ja kohustuse vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna. RTJ 9 Rendiarvestus lubab rentnikul kapitalirendiga seotud vara ja kohustust kajastada ka lähtudes rendimaksede miinimumsumma nüüdisväärtusest, juhul kui see on madalam vara õiglasest väärtusest. Rendimaksede miinimumsumma nüüdisväärtuse leidmisel on diskontomääraks rendi sisemine intressimäär või kui selle määramine ei ole võimalik, siis kasutatakse rentniku alternatiivset intressimäära.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses). Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande

kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Seotud osapooled

OÜ Kaarsilla Kinnisvara loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapooli üle või olulist mõju teise osapooli äriolukorrale.

Seotud osapoolteks loetakse:

- 1) ettevõtte omanikke
- 2) juhatuse liikmeid
- 3) ettevõtte omanikega seotud teisi ettevõtteid

Tulud

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

Bilansipäevajärgsed sündmused

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Arvelduskontod	1 027 187	121 647
Kokku raha	1 027 187	121 647

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Muud	Kokku
31.12.2009	353 981	353 981
Soetamine	952 711	952 711
31.12.2010	1 306 692	1 306 692
Soetamine	254 960	254 960
31.12.2011	1 561 652	1 561 652

Lühiajaliste finantsinvesteeringute all on kajastatud tähtajalised hoiused tähtajaga kuni 6 kuud ja intressimääraga 2,15%. Hoiuste alus valuuta oli EUR.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	35 310	32 306
Üksikisiku tulumaks	1 158	1 158
Erisoodustuse tulumaks	68	149
Sotsiaalmaks	2 285	2 272
Kohustuslik kogumispension	39	
Töötuskindlustusmaksed	277	276
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	39 137	36 161

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2009	23 082 331
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	554 817
31.12.2010	23 637 148
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	535 775
31.12.2011	24 172 923

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 230 106	2 182 700
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	767 153	695 651

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2009			
Soetusmaksumus	513 574	14 495	528 069
Akumuleeritud kulum	-94 834	-8 342	-103 176
Jääkmaksumus	418 740	6 153	424 893
Ostud ja parendused	7 297		7 297
Amortisatsioonikulu	-52 170	-1 108	-53 278
Muud muutused	-8 811	-4 558	-13 369
31.12.2010			
Soetusmaksumus	434 394	1 137	435 531
Akumuleeritud kulum	-69 338	-650	-69 988
Jääkmaksumus	365 056	487	365 543
Amortisatsioonikulu	-48 334	-110	-48 444
31.12.2011			
Soetusmaksumus	434 393	1 137	435 530
Akumuleeritud kulum	-117 671	-760	-118 431
Jääkmaksumus	316 722	377	317 099

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2011	2010
Kasutusrenditulu	2 230 106	2 182 700
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2011	31.12.2010
12 kuu jooksul	2 229 735	2 198 252
1-5 aasta jooksul	7 390 177	8 636 451
Üle 5 aasta	1 211 258	1 378 893

Ettevõtte rendib välja äri-ja kaubanduslikku pinda Tartus, Tallinnas ja Pärnus.

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2011	2010
Kasutusrendikulu	23 887	32 659
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2011	31.12.2010
12 kuu jooksul	2 169	22 177
1-5 aasta jooksul	0	9 267

OÜ Kaarsilla Kinnisvara kasutas kasutusrendi tingimustel kolme sõiduauto. Kasutusrendi lepingud lõppesid 15.12.2011, 15.02.2012 ja 15.03.2012.a.

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenuleping 2006018478	147 877	87 989	59 888		2,420	EUR	04.08.2013
Laenuleping 2007025245	139 112	23 637	115 475		2,217	EUR	18.07.2017
Laenuleping 2008005765	1 822 895	273 671	1 470 977	78 247	2,348	EUR	25.03.2018
Pikaajalised laenud kokku	2 109 884	385 297	1 646 340	78 247			
Muud laenukohustused							
Kaarsilla Grupp'i laen	760 492			760 492	2,330	EUR	31.12.2014
Muud laenukohustused kokku	760 492			760 492			
Laenukohustused kokku	2 870 376	385 297	1 646 340	838 739			
	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenuleping 2006008059	36 288	36 288	0	0	1,784	EUR	05.04.2011
Laenuleping 2006018478	234 218	86 540	147 678	0	1,745	EUR	04.08.2013
Laenuleping 2007025245	162 364	23 418	123 752	15 194	1,656	EUR	18.07.2017
Laenuleping 2008005765	2 093 318	273 147	1 511 810	308 361	1,734	EUR	25.03.2018
Pikaajalised laenud kokku	2 526 188	419 393	1 783 240	323 555			
Muud laenukohustused							
Kaarsilla Grupp'i laen	1 310 992	0	0	1 310 992	1,770	EEK	31.12.2014
Muud laenukohustused kokku	1 310 992			1 310 992			
Laenukohustused kokku	3 837 180	419 393	1 783 240	1 634 547			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2011	31.12.2010
Ehitised	14 265 860	13 963 097
Kokku	14 265 860	13 963 097

Hüpoteek kinnistutele aadressiga Kalda tee 43, 43A, Tartus (registriosa nr. 236303 ja 3799303), Ringtee 76, 78, 78A, Tartus (registriosa nr. 1001203), Aardla 112A, 112B, Tartus (registriosa nr. 1001703), Osmussaare tee 15, Tallinn (registriosa nr. 356501), Lemmatsi küla, Ülenurme vald, Tartumaa (registriosa nr. 16404), korterimandid asukohaga Tornimäe 3/3B/5/7, korter 101, Tallinn (registriosa nr. 21851801) ja Tornimäe 3/3B/5/7, korter 164, Tallinn (registriosa nr. 21858101) ja Aardla 114, Tartus (registriosa nr. 3905503) on seatud hüpoteek AS SEB Pank

kasuks summas 5 644 038 eurot. Tagatisvara bilansiline väärtus seisuga 31.12.2012 on 14 265 860 eurot.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	100 117	103 917	
Võlad töövõtjatele	13 481	13 228	
Maksuvõlad	39 137	36 161	4
Muud võlad	4 989	4 793	
Intressivõlad	1 244	1 140	
Muud viitvõlad	3 745	3 653	
Kokku võlad ja ettemaksed	157 724	158 099	

Lisa 10 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2009	Moodustamine/ korrigeerimine	31.12.2010
Tagatisraha rentnikelt	59 370	18 072	77 442
Kokku eraldised	59 370	18 072	77 442
	31.12.2010	Moodustamine/ korrigeerimine	31.12.2011
Tagatisraha rentnikelt	77 442	16 304	93 746
Kokku eraldised	77 442	16 304	93 746

Vastavalt sõlmitud rendilepingutele maksavad rentnikud ettevõttele tagatisraha nelja kuni kuue kuu rendimakse ulatuses. Lisas on näidatud tagatisraha liikumine aasta jooksul ja jääk aruandeaasta lõpu seisuga. Üürilepingute alusel maksti 2011.a. tagatisraha 20 875 eurot (2010.a. 29 379 eurot) ja kanti tagasi 4 571 euro (2010.a. 11 306 eurot).

Lisa 11 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	18 894 391	16 842 988
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	5 022 560	4 477 250
Kokku tingimuslikud kohustused	23 916 951	21 320 238

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	25 564	25 565
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 914 516	2 804 403
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 914 516	2 804 403
Kokku müügitulu	2 914 516	2 804 403
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Hoonete ja seadmete rent	2 230 106	2 182 700
Edasi müüdnud teenused	684 410	621 703
Kokku müügitulu	2 914 516	2 804 403

Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2011	2010
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	535 775	554 817
Trahvid, viivised ja hüvitised	223 690	0
Muud	14 195	20 917
Kokku muud äritulud	773 660	575 734

Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2011	2010
Energia	593 952	561 556
Elektrienergia	479 896	431 166
Soojusenergia	68 336	69 733
Kütus	45 720	60 657
Muud teenused	118 632	65 195
Remondi-ja hooldustööd	48 014	56 245
Valvekulud	4 468	8 756
Kindlustus	2 087	3 899
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	767 153	695 651

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	81 147	82 483
Sotsiaalmaksud	27 967	27 734
Puhkusereservikulu	151	-1 860
Kokku tööjõukulud	109 265	108 357
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	7	7

Lisa 17 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Intressitulud	29 290	8 869
Intressitulu hoiustelt	29 290	8 869
Intressikulud	-73 471	-77 659
Intressikulu laenudelt	-73 471	-77 659
Kokku finantstulud ja -kulud	-44 181	-68 790

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011	31.12.2010
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	784 283	1 339 244

	2011	2010
	Ostud	Ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	23 791	28 252

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2011	2010
Arvestatud tasu	18 841	18 841

Kohustuste real on näidatud laenuvõlgnevuse jääk juhatuse liikmetega seotud ettevõttele koos intressikohustusega. Ostude real on toodud laenult arvestatud intress.

Lisa 19 Sündmused pärast bilansipäeva

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmisemajandusaasta tulemusi, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

2012.a. veebruaris soetas Kaarsilla Kinnisvara OÜ kinnistu Tartus Vahi tn, kuhu 2012.a. jooksul rajatakse uus Selveri kauplus.

Aruande allkirjad

Kaarsilla Kinnisvara OÜ (registrikood: 10081732) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on kinnitanud:

Allkirjastaja nimi

Tõnu Samm

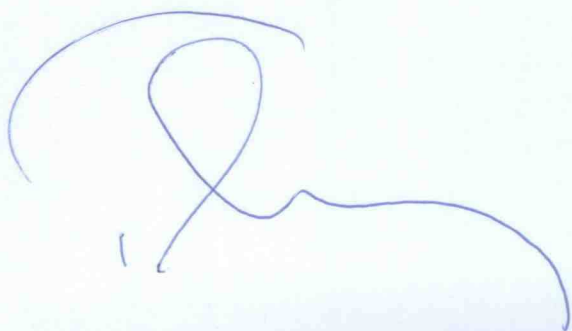
Toomas Määrits

Allkirjastaja roll

Juhatuse liige

Juhatuse liige

Kuupäev ja allkiri



Aruande elektroonilised kinnitused

Kaarsilla Kinnisvara OÜ (registrikood: 10081732) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Made Vares	Sisestaja	04.05.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kaarsilla Kinnisvara OÜ osanikele

Oleme auditeerinud Kaarsilla Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2011, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 17 on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamiseks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaõtjate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamiseks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Kaarsilla Kinnisvara OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Anu Harak

Vandeaudiitori number 270

AT Audiko OÜ

Tegevusloa number 134

Raua 2-27, 50104 Tartu

04.05.2012

Audiitorite digitaalallkirjad

Kaarsilla Kinnisvara OÜ (registrikood: 10081732) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANU HARAK	Vandeaudiitor	04.05.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	21 320 239
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 596 712
Kokku	23 916 951
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	23 916 951
Kokku	23 916 951

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	21 320 239
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 596 712
Kokku	23 916 951
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	23 916 951
Kokku	23 916 951

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2914516	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Toomas Määrits	36606032742	Lemmatsi küla, Ülenurme vald, Tartu maakond, Eesti	12782 EUR
Tõnu Samm	36210282762	Lemmatsi küla, Ülenurme vald, Tartu maakond, Eesti	12782 EUR

Sidevahendid

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