

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: **OÜ KARLENHOF**

registrikood: **10649530**

tänava nimi: Filmi tn.

maja ja korteri number: 6-53

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10152

e-posti aadress: A.Teder@tbb.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	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 7 Laenukohustused	11
Lisa 8 Osakapital	12
Lisa 9 Muud äritulud	12
Lisa 10 Tööjõukulud	12
Lisa 11 Muud ärikulud	12
Lisa 12 Seotud osapooled	12

Tegevusaruanne

Ettevõtte tegutses 2012. aruandeaastal oma kinnisvarainvesteeringutega.

2012 aasta majandustulemiks kujunes kahjum, mis tuleneb suuremas osas kinnisvarainvesteeringu väärtuse muutusest.

Ettevõtte juhtkond on jätkuvalt optimistlik ja loodab leida uusi väljakutseid ning võimalusi.

Seoses kriisiga maailma majanduses, juhtkond tuleviku suhtes suuremaid muutusi oma tegevuses ei plaani ning püüab hoida ettevõtte majandustegevuse stabiilsena.

Aruande perioodil juhatuse liikmete hulgas muudatust ei olnud. Jätkuvalt on OÜ Karlenhof juhatus on üheliikmeline.

Äriühingus palgatud töötajaid pole, kõik tööd ja teenused ostetakse sisse. Ning juhatuse liikmele palka ei saa ja soodustusi polnud.

Peamised finantssuhtarvud	Arvutusmetoodika	2012	2011
Omakapitali rentaablus ROE	Puhaskasum / omakapital * 100	negatiivne	99,67 %
Varade puhasrentaablus ROA	puhaskasum/ varad kokku * 100	negatiivne	15,11 %
Omakapitali määär	Omakapital / vara * 100	12,45 %	15,16 %

Bilansikuupäevast kuni käesoleva aruande allakirjutamiseni ei ole toimunud sündmusi, mis ei ole kirjeldatud vastavates lisades ja mille tõttu tuleks korrigeerida aastaaruannet või mis tuleks avalikustada.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Varad		
Käibevara		
Raha	7 546	11 135
Nõuded ja ettemaksed	27 590	27 058
Kokku käibevara	35 136	38 193
Põhivara		
Finantsinvesteeringud	1 370 905	1 370 905
Kinnisvarainvesteeringud	1 079 201	1 203 814
Kokku põhivara	2 450 106	2 574 719
Kokku varad	2 485 242	2 612 912
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Võlad ja ettemaksed	0	26
Kokku lühiajalised kohustused	0	26
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	2 175 760	2 216 760
Kokku pikaajalised kohustused	2 175 760	2 216 760
Kokku kohustused	2 175 760	2 216 786
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 700	2 700
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	393 170	-1 653
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-86 644	394 823
Kokku omakapital	309 482	396 126
Kokku kohustused ja omakapital	2 485 242	2 612 912

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011
Üldhalduskulud	-19 035	-5 265
Muud äritulud	0	400 084
Muud ärikulud	-67 613	0
Ärikasum (kahjum)	-86 648	394 819
Finantstulud ja -kulud	4	4
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-86 644	394 823
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-86 644	394 823

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-86 648	394 819
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	67 613	-400 084
Kokku korrigeerimised	67 613	-400 084
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-532	1 001
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-26	26
Kokku rahavood äritegevusest	-19 593	-4 238
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-4 835
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	57 000	0
Antud laenude tagasimaksed	0	900
Laekunud intressid	4	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	57 004	-3 931
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	6 000	15 000
Saadud laenude tagasimaksed	-47 000	-1 726
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	144
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-41 000	13 418
Kokku rahavood	-3 589	5 249
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	11 135	5 886
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-3 589	5 249
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	7 546	11 135

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 556	256	-1 653	1 159
Korrigeeritud saldo 31.12.2010	2 556	256	-1 653	1 159
Aruandeaasta kasum (kahjum)			394 823	394 823
Muud muutused omakapitalis	144			144
31.12.2011	2 700	256	393 170	396 126
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-86 644	-86 644
31.12.2012	2 700	256	306 526	309 482

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Karlenhof (edaspidi ka "Ettevõte") 2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti heast raamatupidamistavast. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud täis eurodes, kui ei ole eraldi viidatud mõnele teisele vääringule.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud soetusmaksumuse printsiibil, välja arvatud teatud varade ja finantsinstrumentide ümberhindlused õiglasesse väärtusesse.

Peamised arvestuspõhimõtted, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

Raha

Bilansikirje "Raha" sisaldab kassa ja pangakontode saldosisid.

Äritegevuse rahavood on koostatud kasutades kaudset meetodit. Investeeringu- ja finantseerimistegevuse rahavood on esitatud aruandeperioodi brutolaekumiste.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutatehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused. Kursimuutustest tekkinud kasumid ja kahjumid on kajastatud kasumiaruandes saldeerituna.

Antud lühiajalised laenud ja muud lühiajalised nõuded kajastatakse nende nimiväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad. Tõenäoliselt laekuvate nõuete nimiväärtuse ja nüüdisväärtuse vahet kajastatakse laekumistähtajani jäänud perioodi jooksul intressituluna kasumiaruande real "Muud finantstulud ja -kulud" kasutades vastava nõude sisemist intressimäära.

Finantsinvesteeringud

Sidus- ja tütarettevõtete aktsiad ning osad ja muud aktsiad ning osad, mis on soetatud pikemaks perioodiks kui üks aasta on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena. Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse ning muud aktsiad ja osad on bilansis kajastatud soetusmaksumuse meetodil Omandatud osaluse soetusmaksumuseks loetakse omandamisel makstud tasu õiglast väärtust ning omandamisega otseselt seotud väljaminekuid.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasest väärtuses [soetusmaksumuses miinus akumuleeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest] soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Hilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektile vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.]

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud

Finantskohustused

Pikaajaliste kohustustena on bilansis kajastatud kohustused, mille maksetähtaeg on hiljem kui üks aasta peale bilansikuupäeva. Ülejäänud kohustused on kajastatud lühiajalistena.

Intressi mittekanndvad laenuid kajastatakse esmaselt saadud raha summas, millest on mahaarvatud makstud tehingutasud.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolale.

Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (eraldisega seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluna. Dividendide väljamaksmisega kaasnevad ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividende määraga 21/79 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodil, mil nad loovad majanduslikku kasu. Kulutused, mis ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Äriseadustiku nõuetele on kajastatud kohustuslik reservkapital, mis moodustatakse puhaskasumist tehtavatest eraldistest. Iga-aastase eraldise suurus peab olema vähemalt 1/20 aruandeaasta kinnitatud puhaskasumist kuni reservkapital moodustab vähemalt 1/10 aktsiakapitalist.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Sularaha kassas	762	762
Arvelduskontod	6 784	10 373
Kokku raha	7 546	11 135

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 455	1 455		
Muud nõuded	26 135	26 135		0
Laenunõuded	26 135	26 135		
Ettemaksed				0
Kokku nõuded ja ettemaksed	27 590	27 590		0

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	923	923		
Muud nõuded	26 135	26 135		0
Laenunõuded	26 135	26 135		
Ettemaksed				0
Kokku nõuded ja ettemaksed	27 058	27 058		0

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	909	27
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	45	45
Ettemaksukonto jääk	501	851
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 455	923

Lisa 5 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

	Muud	Kokku
31.12.2010	1 788 759	1 788 759
Müük müügihinnas või lunastamine	-417 854	-417 854
31.12.2011	1 370 905	1 370 905
31.12.2012	1 370 905	1 370 905

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2010	383 470
Ostud ja parendused	420 260
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	400 084
31.12.2011	1 203 814
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-67 613
Müügid	-57 000
31.12.2012	1 079 201

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Juriidiline isik	52 960		52 960		3	EUR	2014
Pikaajalised laenud kokku	52 960		52 960				
Muud laenukohustused							
Nõude loovutamist	2 122 800		2 122 800			EUR	2014
Muud laenukohustused kokku	2 122 800		2 122 800				
Laenukohustused kokku	2 175 760		2 175 760				
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Juriidiline isik	46 960		46 960		3	EUR	2014
Pikaajalised laenud kokku	46 960		46 960				
Muud laenukohustused							
Nõude loovutamist	2 169 800		2 169 800			EEK	2013
Muud laenukohustused kokku	2 169 800		2 169 800				
Laenukohustused kokku	2 216 760		2 216 760				

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	2 700	2 700
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2012	2011
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest		400 084
Kokku muud äritulud		400 084

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõttes ei ole töötajaid.

Lisa 11 Muud ärikulud

(eurodes)

	2012
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	67 613
Kokku muud ärikulud	67 613

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Juhatuse liikmele mingeid hüvitisi ei arvestatud ega makstud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.06.2013

OÜ KARLENHOF (registrikood: 10649530) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AARE TEDER	Juhatuse liige	26.06.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OSAÜHING KARLENHOF omanikule

Olen üle vaadanud OSAÜHING KARLENHOF raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2012, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid.

Selle raamatupidamise aastaaruande eest on vastutav majandusüksuse juhtkond. Minu kohustuseks on anda aruanne selleraamatupidamise aastaaruande kohta tuginedes minupoolsele ülevaatusel,

Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on kaasatud käesolevale aruandele.

Viisin ülevaatusel läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatuselise teenuse standardiga 2400 (Eesti). Selle standardiga nõutakse, et planeeriks ja teostaks ülevaatusel omandamiseks mõõduka kindluse selles osas, et raamatupidamise aastaaruandes ei esine olulist väärkajastamist.

Ülevaatusel piirub peamiselt järelpäringutega ettevõtte töötajatelt ja finantsandmete suhtes rakendatud analüütiliste protseduuridega ning seega annab väiksema kindluse kui audit. Ma ei viinud läbi auditit ja seega ei avalda ma auditirvamust.

Kokkuvõte

Tuginedes minupoolsele ülevaatuselisele, ei ole mulle teatavaks saanud midagi, mis sunniks mind uskuma, et kaasatud raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistel osades OSAÜHING KARLENHOF finantsseisundit seisuga 31. detsember 2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Sirje Kõrgmaa

Kutsetunnistus nr. 175

Audiitorbüroo Simar OÜ

Tegevusloa nr 118

Rännaku pst 12, Tallinn

Tallinnas, 26. juunil 2013

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ KARLENHOF (registrikood: 10649530) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SIRJE KÕRGMAA	Vandeaudiitor	26.06.2013

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	393 170
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-86 644
Kokku	306 526
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	306 526
Kokku	306 526

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	393 170
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-86 644
Kokku	306 526
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	306 526
Kokku	306 526

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	A.Teder@tbb.ee