

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: CARL ENGELI MAJA OSAÜHING

registrikood: 11124946

tänavanimi, maja number: Lai tn 29

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 10133

telefon: +372 6313256

faks: +372 6313361

e-posti aadress: restor@restor.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud	7
Lisa 3 Varud	8
Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	8
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 6 Laenukohustised	9
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 9 Osakapital	10
Lisa 10 Tööjõukulud	10
Lisa 11 Seotud osapooled	10
Lisa 12 Sündmused pärast aruandekuupäeva	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Ülevaade majandustegevusest

OÜ Carl Engeli Maja peamiseks tegevusalaks on kinnisvara arendamine. Kinnisvaraturu olukord on stabiilne ning jätkame tegutsemist valdkonnas, mida tunneme.

OÜ Carl Engeli Maja omab investeeringut sidusettevõttes OÜ Apotheka Magistratus.

Olulisemad sündmused

OÜ Apotheka Magistratus rendib edukalt Tallinna linnalt pikaajalise rendilepingu alusel Raekoja plats 11 kinnistut.

OÜ Carl Engeli Maja juhatus koosnes ühest liikmest ning 2018. aastal ei ole juhatuse liikmele tasu makstud. Põhitöökohaga töötajaid 2018. aastal ei olnud.

Tulud, kulud ja kasum

Aruandeaastal OÜ-l Carl Engeli Maja kinnisvara müügitulu ei olnud. Kuna aruandekuupäeva järgselt müüsimise ühe korterimandi, siis viisime bilansis varude hinna vastavusse turuhinnaga. Kuludest moodustasid põhiosa varude allahindlus ning omaniku poolt antud laenude intressikulud. Tegevuskulud olid seotud ettevõtte poolt sisseostetud juhtimis-, konsultatsiooniteenuste ja juriidiliste teenustega.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Ettevõtte põhieesmärgiks on 2019. aastal jätkata müümata korterimandite müügitööga. Sobivate kandidaatide olemasolul kaalume tõsiselt ka võimalusi korterite üürileandmiseks.

Olulised sündmused pärast aruandekuupäeva

01.02.2019 müüsimise ühe korterimandi. Uue majandusaasta alguses tasusime emaettevõttele laenuintresse summas 200 000 eurot.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	430 257	513 961	
Finantsinvesteeringud	74 136	0	2
Varud	459 430	490 555	3
Kokku käibevarad	963 823	1 004 516	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	51 716	60 913	4,5
Kokku põhivarad	51 716	60 913	
Kokku varad	1 015 539	1 065 429	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	511 293	511 293	6
Võlad ja ettemaksud	325 628	310 273	7
Kokku lühiajalised kohustised	836 921	821 566	
Kokku kohustised	836 921	821 566	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	6 391	6 391	9
Kohustuslik reservkapital	639	639	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	207 128	237 318	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-35 540	-485	
Kokku omakapital	178 618	243 863	
Kokku kohustised ja omakapital	1 015 539	1 065 429	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 975	-4 902	
Mitmesugused tegevuskulud	-5 631	-5 678	
Olulised käibevara allahindlused	-33 678	0	3
Ärikasum (kahjum)	-44 284	-10 580	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	20 501	25 376	5
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	3 527	0	
Intressikulud	-15 339	-15 339	
Muud finantstulud ja -kulud	55	58	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-35 540	-485	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-35 540	-485	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Carl Engeli Maja kvalifitseerub Raamatupidamise seaduse § 3 lõike 15 alusel väikeettevõtjaks. Tulenevalt eeltoodust on 2018. a aastaaruande näol tegu lühendatud raamatupidamise aruandega, mis on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardi nõuetega. OÜ Carl Engeli Maja kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel arvelduskontode jääke.

Finantsinvesteeringud

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemiseesmärgil hoitavaid väärtpabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondiosakud jne.) ning kindla lunastustähtajaga väärtpabereid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast. Kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtja on ettevõtte, mille üle emaettevõttel on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud sidusettevõtjasse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit.

Kapitaliosaluse meetodi kohaselt võetakse investeeringu algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel ettevõtte osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis (nii muutused investeeringuobjekti kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel), omandamisel tekkinud firmaväärtuse võimalike allahindlustega ning omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega.

Nõuded ja ettemaksud

Kõiki muid nõudeid (nõuded sidusettevõtetele, viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), väljaarvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekavas summas.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja teistest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Intresside kapitaliseerimine toimub ehitusperioodi jooksul.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varude soetusmaksumuse arvestamisel kasutatakse individuaalse maksumuse meetodit.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus.

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.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi

finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. 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 siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu saab usaldusväärselt määrata ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääradeks on alates 01.01.2019.a. kas 20/80 või 14/86 väljamakstavalt netosummal (kuni 31.12.2018 oli maksumääraks 20/80).

Soodusmääraga (14/86) saab alates 01.01.2019.a. netodividendidena välja maksta 1/3 2018. aastal jaotatud kasumist, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu.

Füüsilistele isikutele, sh ka mitteresidendist füüsilistele isikutele (kui riikidevahelistes maksulepingutes ei ole teisiti sätestatud) juriidilise isiku poolt maksumääraga 14/86 maksustatud netodividende maksustatakse 7%-lise tulumaksumääraga. Maksustamine toimub tulumaksu kinnipidamise teel väljamaksja poolt.

Teatud tingimustel on võimalik saadud dividendide jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat 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 bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriilistele otsustele.

Seotud osapooled on:

Emaettevõtja;

Sidusettevõtjad;

Äriühingu juhtorganid ning eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtjad.

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Kokku	
	Aktsiad ja osad	
31.12.2017	0	0
Soetamine	70 517	70 517
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	3 619	3 619
31.12.2018	74 136	74 136
Kajastatud õiglasest väärtuses	74 136	74 136

Õiglase väärtuse aluseks on noteeritud hind aktiivsel turul.

Väärtpaberite soetamisel tasuti aruandeperioodil teenustasusid summas 92 eurot.

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Valmishitis	459 430	490 555
Kokku varud	459 430	490 555

2018. a on seoses turuhinna langusega varusid allahinnatud summas 33 678 eurot.

Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	51 716	60 913	5
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	51 716	60 913	

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2018					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
10037151	OÜ Apotheka Magistratus	Eesti	Kinnisvara rentimine ja haldamine	29.70	29.70

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon					
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2017	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2018
OÜ Apotheka Magistratus	60 913	-29 704	20 501	6	51 716
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	60 913	-29 704	20 501	6	51 716

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
AS Restor	511 293	511 293			3%	EUR	31.12.2019
Lühiajalised laenud kokku	511 293	511 293					
Laenukohustised kokku	511 293	511 293					
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
AS Restor	511 293	511 293			3%	EUR	31.12.2018
Lühiajalised laenud kokku	511 293	511 293					
Laenukohustised kokku	511 293	511 293					

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	71	71
Muud võlad	325 044	325 044
Intressivõlad	325 044	325 044
Võlad emattevõttele	513	513
Kokku võlad ja ettemaksed	325 628	325 628
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	66	66
Muud võlad	309 705	309 705
Intressivõlad	309 705	309 705
Võlad emattevõttele	502	502
Kokku võlad ja ettemaksed	310 273	310 273

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	137 270	195 407
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	34 318	41 426
Kokku tingimuslikud kohustised	171 588	236 833

Võimalike dividendide ja tulumaksukohustuse suuruse arvutamisel on lähtutud asjaolust, et sidusettevõttelt on saadud 2018. aastal dividende, mida on võimalik tulumaksuvabalt edasi maksta.

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	6 391	6 391
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	AS Restor
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	AS Restor
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	31.12.2017
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	836 850	821 500

Ostud ja müügid

	2018	2017
	Ostud	Ostud
Emaettevõtja	8 137	5 433

Raamatupidamiskohustuslane ei ole tegevjuhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Tulenevalt laenulepingutest emaettevõtjaga on 2018. aastal arvestatud intresse 15 339 eurot ning 2017. aastal 15 339 eurot.

2018. aastal laekus sidusettevõttelt dividende 29 704 eurot. 2017. aastal laekus sidusettevõttelt dividende 32 675 eurot.

2018. aastal maksti emaettevõttele välja maksuvabu dividende 29 705 eurot. 2017. aastal maksti emaettevõttele välja maksuvabu dividende 67 723 eurot.

Lisa 12 Sündmused pärast aruandekuupäeva

01.02.2019 müüsimise ühe varudes oleva korteriomandi.

2019.a alguses tasusime emaettevõttele laenuintresse 200 000 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.03.2019

CARL ENGELI MAJA OSAÜHING (registrikood: 11124946) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ARSI KOOK	Juhatuse liige	01.04.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	207 128
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-35 540
Kokku	171 588
Jaotamine	
Dividendideks	30 254
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	141 334
Kokku	171 588

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	207 128
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-35 540
Kokku	171 588
Jaotamine	
Dividendideks	30 254
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	141 334
Kokku	171 588

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
aktsiaselts Restor	10049450		6391 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6313256
Faks	+372 6313361
E-posti aadress	restor@restor.ee