

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: CARL ENGELI MAJA OSAÜHING

registrikood: 11124946

tänavanimi, maja number: Lai tn 29

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 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	8
Lisa 3 Varud	8
Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	8
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 6 Laenukohustised	9
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 9 Osakapital	10
Lisa 10 Müügitulu	11
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 12 Tööjõukulud	11
Lisa 13 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

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 Apotheke Magistratus.

Olulisemad sündmused

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

OÜ Carl Engeli Maja juhatus koosnes ühest liikmest ning 2019. aastal ei ole juhatuse liikmele tasu makstud. Põhitöökohaga töötajaid 2019. aastal ei olnud.

Tulud, kulud ja kasum

Aruandeaastal oli OÜ Carl Engeli Maja müügitulu 254 tuh eurot ning kasumiks kujunes 16 tuh eurot. Kuludest moodustasid põhiosa müügi eesmärgil ostetud teenused ning omaniku poolt antud laenude intressikulud. Tegevuskulud olid seotud ettevõtte poolt sisseostetud juhtimis-, konsultatsiooniteenuste ja juriidiliste teenustega.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Ettevõtte põhieesmärgiks on 2020. aastal jätkata müümata korteriomandi müügitööga. Sobivate kandidaatide olemasolul kaalume tõsiselt ka võimalusi korteri üürileandmiseks.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	461 185	430 257	
Finantsinvesteeringud	71 904	74 136	2
Varud	207 832	459 430	3
Kokku käibevarad	740 921	963 823	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	45 956	51 716	4,5
Kokku põhivarad	45 956	51 716	
Kokku varad	786 877	1 015 539	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	511 293	511 293	6
Võlad ja ettemaksed	110 963	325 628	7
Kokku lühiajalised kohustised	622 256	836 921	
Kokku kohustised	622 256	836 921	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	6 391	6 391	9
Kohustuslik reservkapital	639	639	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	141 334	207 128	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	16 257	-35 540	
Kokku omakapital	164 621	178 618	
Kokku kohustised ja omakapital	786 877	1 015 539	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	254 000	0	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-257 441	-4 975	11
Mitmesugused tegevuskulud	-12 641	-5 631	
Olulised käibevara allahindlused	0	-33 678	
Ärikasum (kahjum)	-16 082	-44 284	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	24 491	20 501	5
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	23 147	3 527	
Intressikulud	-15 339	-15 339	
Muud finantstulud ja -kulud	40	55	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	16 257	-35 540	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	16 257	-35 540	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Carl Engeli Maja kvalifitseerub Raamatupidamise seaduse § 3 lõike 15 alusel väikeettevõtjaks. Tulenevalt eeltoodust on 2019. 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 ettemaksed

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 laekuvas 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 netosummalt (kuni 31.12.2018 oli maksumääraks 20/80).

Soodusmääraga (14/86) saab alates 01.01.2020.a. netodividendidena välja maksta 1/3 2018. ja 2019. 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 netodividue 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 ärilistele 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	Fondiosakud	
31.12.2017	0	0	0
Soetamine	70 517	0	70 517
Kasum (kahjum) müügist ja ümlberhindlusest	3 619	0	3 619
31.12.2018	74 136	0	74 136
Kajastatud õiglases väärtuses	74 136	0	74 136
Soetamine	0	200 000	200 000
Müük müügihiinas või lunastamine	0	-221 443	-221 443
Kasum (kahjum) müügist ja ümlberhindlusest	-2 232	21 443	19 211
31.12.2019	71 904	0	71 904
Kajastatud õiglases väärtuses	71 904	0	71 904

Õiglase väärtuse aluseks on noteeritud hind aktiivsel turul.

2019. aastal on aktsiatelt saadud dividende summas 4 536 eurot. Aktsiate arvestusliku väärtuse vähendamisest tulenevaid väljamakseid on aruandeaastal saadud summas 1 400 eurot.

Väärtpaberite soetamisel tasuti aruandeperioodil teenustasusid summas 2 000 eurot, 2018. aastal 92 eurot.

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Valmishitis	207 832	459 430
Kokku varud	207 832	459 430

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

Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	45 956	51 716	5
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	45 956	51 716	

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2019					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
10037151	OÜ Apoteke Magistratus	Eesti	Kinnisvara rentimine ja haldamine	29.70	29.70

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon					
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2018	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2019
OÜ Apoteke Magistratus	51 716	-30 254	24 491	3	45 956
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	51 716	-30 254	24 491	3	45 956

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	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	31.12.2020
Lühiajalised laenud kokku	511 293	511 293					
Laenukohustised kokku	511 293	511 293					

	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					

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	76	76
Muud võlad	110 382	110 382
Intressivõlad	110 382	110 382
Võlad emaettevõttele	505	505
Kokku võlad ja ettemaksed	110 963	110 963
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	71	71
Muud võlad	325 044	325 044
Intressivõlad	325 044	325 044
Võlad emaettevõttele	513	513
Kokku võlad ja ettemaksed	325 628	325 628

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	126 073	143 321
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	31 518	28 267
Kokku tingimuslikud kohustised	157 591	171 588

Võimalike dividendide ja tulumaksukohustuse suuruse arvutamisel on lähtutud asjaolust, et sidusettevõtelt on saadud 2019. aastal dividende, mida on võimalik tulumaksuvabalt edasi maksta.

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	6 391	6 391
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	
Müük Euroopa Liidu riikidele	
Eesti	254 000
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	254 000
Kokku müügitulu	254 000
Müügitulu tegevusalade lõikes	
Hoonestusprojektide arendus	254 000
Kokku müügitulu	254 000

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2019	2018
Müügi eesmärgil ostetud teenused	257 441	4 975
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	257 441	4 975

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	AS Restor
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	AS Restor

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019	31.12.2018
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	622 180	836 850

Laenud

2019	Makstud intressid
Emaettevõtja	
AS Restor	230 000

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019	2018
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste ostud
Emaettevõtja	7 754	8 137

Raamatupidamiskohustuslane ei ole tegevjuhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Tulenevalt laenulepingutest emaettevõtjaga on 2019. aastal arvestatud intresse 15 339 eurot ning 2018. aastal 15 339 eurot.

2019. aastal laekus sidusettevõttelt dividende 30 254 eurot. 2018. aastal laekus sidusettevõttelt dividende 29 704 eurot.

2019. aastal maksti emaettevõttele välja maksuvabu dividende 30 254 eurot. 2018. aastal maksti emaettevõttele välja maksuvabu dividende 29 705 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.02.2020

CARL ENGELI MAJA OSAÜHING (registrikood: 11124946) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ARSI KOOK	Juhatuse liige	27.02.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	141 334
Aruandeaasta kasum (kahjum)	16 257
Kokku	157 591
Jaotamine	
Dividendideks	27 860
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	129 731
Kokku	157 591

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	141 334
Aruandeaasta kasum (kahjum)	16 257
Kokku	157 591
Jaotamine	
Dividendideks	27 860
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	129 731
Kokku	157 591

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonestusprojektide arendus	41101	254000	100.00%	Jah

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