

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: CARL ENGELI MAJA OSAÜHING

registrikood: 11124946

tänava nimi, maja number: Lai tn 29

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10133

telefon: +372 6313256

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 sobilike objektide olemasolul, investeerimine kinnisvarasse ja vabalt kaubeldavatesse väärtpaberitesse.

OÜ Carl Engeli Maja omab investeringut sidusettevõttes OÜ Apotheka Magistratus.

Olulisemad sündmused

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

OÜ Carl Engeli Maja juhatus koosnes ühest liikmest. Põhitöökohaga töötajaid 2021. aastal ei olnud.

Tulud, kulud ja kasum

2021. a realiseeriti kinnisvara arendusprojekt ja ettevõtte müügitulu moodustas 519 tuh eurot. Ettevõtte kasumiks enne tulumaksustamist kujunes 341,3 tuh eurot.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Jälgida jooksvalt üldist majandusolukorda lühiajaliste plaanide tegemisel ning otsida võimalusi väiksemamahulistesse kinnisvaraobjektidesse investeerimiseks.

Ettevõtte on jätkusuutlik ja arvestab mõõduka optimismiga tuleviku osas.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	587 142	258 986	
Finantsinvesteeringud	470 593	261 976	2
Varud	0	207 832	
Kokku käibevarad	1 057 735	728 794	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	11 292	13 461	4,5
Kokku põhivarad	11 292	13 461	
Kokku varad	1 069 027	742 255	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	511 293	511 293	6
Võlad ja ettemaksed	111 779	126 340	7
Kokku lühiajalised kohustised	623 072	637 633	
Kokku kohustised	623 072	637 633	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	6 391	6 391	9
Kohustuslik reservkapital	639	639	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	97 592	129 731	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	341 333	-32 139	
Kokku omakapital	445 955	104 622	
Kokku kohustised ja omakapital	1 069 027	742 255	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	519 000	0	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-210 077	-1 798	11
Mitmesugused tegevuskulud	-7 557	-5 576	
Tööjõukulud	-25 354	0	12
Ärikasum (kahjum)	276 012	-7 374	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	4 211	-5 328	5
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	77 421	-3 802	
Intressikulud	-15 339	-15 339	
Muud finantstulud ja -kulud	-972	-296	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	341 333	-32 139	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	341 333	-32 139	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Carl Engeli Maja kvalifitseerub Raamatupidamise seaduse § 3 lõike 15 alusel väikeettevõtjaks. Tulenevalt eeltoodust on 2021. 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. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel arvelduskontode jääke.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustised hinnatakse aruandekuupäeval ümber arvestusvaluutasse aruande kuupäeval kehtivate Euroopa keskpanga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Finantsinvesteeringud

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemiseesmärgil hoitavaid väärtapabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondiosakud jne.) ning kindla lunastustähtajaga väärtapabereid, 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 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 kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluv 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.

Soodusmääraga (14/86) saab alates 01.01.2022.a. netodividendidena välja maksta 1/3 2019., 2020. ja 2021. aastal jaotatud kasumist, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu.

Füüsiliste isikutele, sh ka mitteresidendist füüsiliste 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 äriplaneerimisele.

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	
31.12.2019	71 904	0	71 904
Soetamine	250 126	200 000	450 126
Müük müügihinnas või lunastamine	-67 838	-183 763	-251 601
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	7 784	-16 237	-8 453
31.12.2020	261 976	0	261 976
Kajastatud õiglasest väärtuses	261 976	0	261 976
Soetamine	252 724	0	252 724
Müük müügihinnas või lunastamine	-108 874	0	-108 874
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	64 767	0	64 767
31.12.2021	470 593	0	470 593
Kajastatud õiglasest väärtuses	470 593	0	470 593

Õiglase väärtuse aluseks on noteeritud hind aktiivsel turul.

Aruandeaastal on aktsiatelt saadud dividende summas 12 993 eurot.

2020. aastal on aktsiatelt saadud dividende summas 5 190 eurot.

Väärtpaberite soetamisel ja müügil tasuti aruandeperioodil teenustasusid summas 339 eurot, 2020. aastal 539 eurot.

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Valmishitis	0	207 832
Kokku varud	0	207 832

Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	11 292	13 461	5
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	11 292	13 461	

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2021					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
10037151	OÜ Apotheke Magistratus	Eesti	Kinnisvara rentimine ja haldamine	29.70	29.70

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2020	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2021
OÜ Apotheke Magistratus	13 461	4 211	-6 380	11 292
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	13 461	4 211	-6 380	11 292

2021. a otsustati OÜ Apotheke Magistratus osakapitali vähendada osade nimiväärtuse vähendamise teel. Seoses sellega vähenes Carl Engeli Maja OÜ osa nimiväärtus 6 380 euro võrra.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
OÜ Restor	511 293	511 293			3%	EUR	31.12.2022
Lühiajalised laenud kokku	511 293	511 293					
Laenukohustised kokku	511 293	511 293					
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
OÜ Restor	511 293	511 293			3%	EUR	31.12.3021
Lühiajalised laenud kokku	511 293	511 293					
Laenukohustised kokku	511 293	511 293					

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	181	181
Maksuvõlad	10 384	10 384
Muud võlad	100 721	100 721
Intressivõlad	100 721	100 721
Võlad emaettevõttele	493	493
Kokku võlad ja ettemaksed	111 779	111 779
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	144	144
Muud võlad	125 721	125 721
Intressivõlad	125 721	125 721
Võlad emaettevõttele	475	475
Kokku võlad ja ettemaksed	126 340	126 340

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	351 140	78 074
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	87 785	19 518
Kokku tingimuslikud kohustised	438 925	97 592

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	6 391	6 391
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	519 000	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	519 000	0
Kokku müügitulu	519 000	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Hoonestusprojektide arendus	519 000	0
Kokku müügitulu	519 000	0

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2021	2020
Müügi eesmärgil ostetud teenused	210 077	1 798
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	210 077	1 798

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	19 000	0
Sotsiaalmaksud	6 354	0
Kokku tööjõukulud	25 354	0

Raamatupidamiskohuslasel ei ole töölepingu alusel töötavaid töötajaid. Töötasu on makstud lühiajaliste töövõtulepingute alusel ning juhatuse liikmele.

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Laenukohustised		
Emaettevõtja	511 293	511 293

Kokku laenukohustised	511 293	511 293
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	101 214	126 196
Kokku võlad ja ettemaksed	101 214	126 196

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	511 293	511 293	15 339
Kokku laenukohustised	511 293	511 293	15 339

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	511 293	511 293	15 339
Kokku laenukohustised	511 293	511 293	15 339

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	5 817	5 367
Kokku ostetud	5 817	5 367

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	8 500	0

Tulenevalt laenulepingutest emaettevõtjaga on 2021. aastal tasutud intresse 40 339 eurot, 2020. aastal intresse ei tasutud.

2021. aastal sidusettevõttelt dividende ei laekunud. 2020. aastal laekus sidusettevõttelt dividende 27 860 eurot.

2021. aastal emaettevõttele maksuvabu dividende välja ei makstud. 2020. aastal maksti emaettevõttele välja maksuvabu dividende 27 860 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.03.2022

CARL ENGELI MAJA OSAÜHING (registrikood: 11124946) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ARSI KOOK	Juhatuse liige	21.03.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	97 592
Aruandeaasta kasum (kahjum)	341 333
Kokku	438 925
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	438 925
Kokku	438 925

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	97 592
Aruandeaasta kasum (kahjum)	341 333
Kokku	438 925
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	438 925
Kokku	438 925

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonestusprojektide arendus	41101	519000	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

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