

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: CARL ENGELI MAJA OSAÜHING

registrikood: 11124946

tänavanimi, maja number: Lai tn 29

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 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 Tööjõukulud	10
Lisa 11 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12

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 investeerimist 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 2023. aastal ei olnud.

Tulud, kulud ja kasum

Üldine majandusolukord ja ebastabiilsus turgudel mõjutas ettevõtte majandustulemusi ja investeerimisi, mistõttu kujunes majandusaasta kahjumiks 33 tuhat eurot.

2023. aastal tegeleti kinnisvaraobjekti parendamisega ja ettevalmistamisega müügiks.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Kuna intresside tõusul on oluline mõju kinnisvaraturule, siis on võimalikud korrigeeringud kinnisvaraturu hindadele ja arendustele. Meil seoses sellega erilisi riske üleval ei ole, jälgime arenguid ja teeme vastavalt plaane.

Ettevõtte on jätkusuutlik ja arvestab mõõduka optimismiga tuleviku osas.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	90 846	124 159	
Finantsinvesteeringud	319 539	321 002	2
Varud	411 561	395 257	3
Kokku käibevarad	821 946	840 418	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	16 908	16 053	4,5
Kokku põhivarad	16 908	16 053	
Kokku varad	838 854	856 471	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	511 293	511 293	6
Võlad ja ettemaksed	52 257	17 764	7
Kokku lühiajalised kohustised	563 550	529 057	
Kokku kohustised	563 550	529 057	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	6 391	6 391	9
Kohustuslik reservkapital	639	639	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	300 901	438 925	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-32 627	-118 541	
Kokku omakapital	275 304	327 414	
Kokku kohustised ja omakapital	838 854	856 471	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 034	-715	
Mitmesugused tegevuskulud	-7 691	-9 539	
Ärikasum (kahjum)	-9 725	-10 254	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	12 968	12 131	5
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-1 053	-98 650	
Intressikulud	-35 791	-15 339	
Muud finantstulud ja -kulud	974	-6 429	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-32 627	-118 541	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-32 627	-118 541	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Carl Engeli Maja kvalifitseerub Raamatupidamise seaduse § 3 lõike 15 alusel väikeettevõtjaks. Tulenevalt eeltoodust on 2023. 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 lähenditena kajastatakse 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 rahalised 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 ettevõtja, mille üle investoril on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui investor omab sidusettevõtjas 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 investori 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 sidusettevõtjale, 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.

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 finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval 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 01.01.2019.a. netodividendidena välja maksta eelmise kolme kalendriaasta keskmise jaotatud kasumi, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu. Siinjuures loetakse esimeseks keskmise jaotatud kasumi arvestusse minevaks aastaks 2018. aasta.

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 bilansiiste 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 valitsevat mõju osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriiliste otsustele.

Seotud osapooled on:

- a. emaettevõtja;
- b. sidusettevõtja;
- c. äriühingu tegevjuhtkond;
- d. eelnevalt kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2021	470 593	470 593
Soetamine	129 722	129 722
Müük müügihinnas või lunastamine	-166 003	-166 003
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-113 310	-113 310
31.12.2022	321 002	321 002
Kajastatud õiglasest väärtuses	321 002	321 002
Soetamine	45 525	45 525
Müük müügihinnas või lunastamine	-32 751	-32 751
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-14 237	-14 237
31.12.2023	319 539	319 539
Kajastatud õiglasest väärtuses	319 539	319 539

Õiglase väärtuse aluseks on noteeritud hind aktiivsel turul.

Lisa 3 Varud (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Valmistoodang	411 561	0
Lõpetatud ehitis	411 561	0
Lõpetamata ehitis	0	391 963
Ettemaksed tarnijatele	0	3 294
Kokku varud	411 561	395 257

Lisa 4 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	16 908	16 053	5
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	16 908	16 053	

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2023					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
10037151	OÜ Apotheke Magistratus	Eesti	Kinnisvara rentimine ja haldamine	29.70	29.70

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2022	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2023
OÜ Apotheke Magistratus	16 053	-12 113	12 968	16 908
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	16 053	-12 113	12 968	16 908

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	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			7%	EUR	31.12.2024
Lühiajalised laenud kokku	511 293	511 293					
Laenukohustised kokku	511 293	511 293					

	31.12.2022	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			7%	EUR	31.12.2023
Lühiajalised laenud kokku	511 293	511 293					
Laenukohustised kokku	511 293	511 293					

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	472	472
Muud võlad	51 130	51 130
Intressivõlad	51 130	51 130
Võlad emaettevõttele	655	655
Kokku võlad ja ettemaksed	52 257	52 257
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	63	63
Muud võlad	15 339	15 339
Intressivõlad	15 339	15 339
Võlad emaettevõttele	2 362	2 362
Kokku võlad ja ettemaksed	17 764	17 764

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	214 619	257 781
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	53 655	62 603
Kokku tingimuslikud kohustised	268 274	320 384

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	6 391	6 391
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohuslasel ei ole töölepingu alusel töötavaid töötajaid.

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Emaettevõtja	511 293	511 293
Kokku laenukohustised	511 293	511 293
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	51 785	17 701
Kokku võlad ja ettemaksed	51 785	17 701

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	511 293	511 293	15 339
Kokku laenukohustised	511 293	511 293	15 339
LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	511 293	511 293	35 791
Kokku laenukohustised	511 293	511 293	35 791

OSTETUD	2023		2022	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Emaettevõtja	0	13 237	260 000	40 412
Kokku ostetud	0	13 237	260 000	40 412

Tulenevalt laenulepingutest emaettevõtjaga 2023. aastal intresse ei tasutud, 2022. aastal tasuti intresse 100 721 eurot.

2023. aastal laekus sidusettevõttelt dividende 12 113 eurot, 2022. aastal vastavalt 7 370 eurot.

2023. aastal maksti emaettevõttele maksuvabu dividende 19 483 eurot, 2022. aastal emaettevõttele maksuvabu dividende välja ei makstud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.03.2024

CARL ENGELI MAJA OSAÜHING (registrikood: 11124946) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ARSI KOOK	Juhatuse liige	20.03.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	300 901
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-32 627
Kokku	268 274
Jaotamine	
Dividendideks	12 430
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	255 844
Kokku	268 274

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	300 901
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-32 627
Kokku	268 274
Jaotamine	
Dividendideks	12 430
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	255 844
Kokku	268 274

Sidevahendid

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