

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: CARL ENGELI MAJA OSAÜHING

registrikood: 11124946

tänavanimi: Lai 29

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10133

telefon: +372 6411734

faks: +372 6313361

e-posti aadress: restor@restor.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 Varud	9
Lisa 4 Laenukohustused	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Tingimuslikud kohustused ja varad	10
Lisa 7 Osakapital	11
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 10 Tööjõukulud	11
Lisa 11 Finantstulud ja -kulud	11
Lisa 12 Seotud osapooled	12

Tegevusaruanne

Ülevaade majandustegevusest

OÜ Carl Engeli Maja peamiseks tegevusalaks on korterite müük hoones Lai tn 15 Tallinn. Kinnisvaraturu keeruline olukord on jätkunud, kuid eelmisel aastal korrigeeritud müügiplaanid on meil aidanud jätkata tegutsemist.

Olulisemad sündmused

2011. aastal toimus ühe korteri müügitehing. Samas on tunda kinnisvaraturul mitmeid elavnemise märke, seda just tänu välismaistele investoritele, kes otsivad hea asukoha, soodsa hinna ja kõrge kvaliteediga kortereid. Eelmise aasta lõpul otsustasid Lai 15 korteriomaniikud moodustada korteriühistu, mis annab ettevõttele võimaluse keskenduda ainult oma põhitegevusele ehk korterite müügile. Juhatus koosneb kahest liikmest ning 2011. aastal ei ole juhatuse liikmetele tasu makstud. Põhitöökohaga töötajaid 2011. aastal ei olnud.

Tulud, kulud ja kasum

Aruandeaastal oli OÜ Carl Engeli Maja müügitulu 215 tuhat eurot. Kuludest moodustasid põhiosa kommunikatsioonide valdajatelt ostetud kommunaalteenused ja omaniku poolt antud laenude intressikulud. Tegevuskulud olid seotud ettevõtte poolt sisseostetud juhtimis-, konsultatsiooniteenuste ja juriidiliste teenustega. Aruandeaasta kahjumiks kujunes 21,8 tuhat eurot.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Ettevõtte põhieesmärgiks on 2012. aastal Lai tn 15 Tallinn müümata korteriomandite müümine ning vajadusel parendamine.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	205 867	25 841	2
Nõuded ja ettemaksed	384	106	
Varud	1 008 075	1 191 847	3
Kokku käibevara	1 214 326	1 217 794	
Kokku varad	1 214 326	1 217 794	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	639 116	639 116	4
Võlad ja ettemaksed	479 252	460 926	5
Kokku lühiajalised kohustused	1 118 368	1 100 042	
Kokku kohustused	1 118 368	1 100 042	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	6 391	6 391	7
Kohustuslik reservkapital	639	639	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	110 722	254 413	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-21 794	-143 691	
Kokku omakapital	95 958	117 752	
Kokku kohustused ja omakapital	1 214 326	1 217 794	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	215 066	522 756	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-211 095	-612 327	9
Mitmesugused tegevuskulud	-7 632	-11 761	
Ärikasum (kahjum)	-3 661	-101 332	
Finantstulud ja -kulud	-18 133	-42 359	11
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-21 794	-143 691	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-21 794	-143 691	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-3 661	-101 332	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-278	0	
Varude muutus	183 772	583 369	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-847	166	5
Laekunud intressid	1 040	167	11
Kokku rahavood äritegevusest	180 026	482 370	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	0	-575 205	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	0	-575 205	
Kokku rahavood	180 026	-92 835	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	25 841	118 676	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	180 026	-92 835	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	205 867	25 841	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	6 391	639	254 413	261 443
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-143 691	-143 691
31.12.2010	6 391	639	110 722	117 752
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-21 794	-21 794
31.12.2011	6 391	639	88 928	95 958

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Carl Engeli Maja 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti hea raamatupidamistava kohaselt. Eesti hea raamatupidamistava on IFRS-i standarditele kui rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seaduses. Seda täiendavad Raamatupidamise Toimikonna juhendid.

OÜ Carl Engeli Maja kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on raamatupidamiskohustuslane seisuga 1. jaanuar 2011 teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro. 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Aruandes esitatud võrdlusandmed on Eesti kroonidest eurodesse ümber arvestatud üleminekukursiga 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes arvelduskontode jääke.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga vahetuskursid. Kõik välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud) hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse ametlikult kehtivate Euroopa Keskpanga vahetuskursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

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.

Finantskohustused

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.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit 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. Bilansipäeva seisuga väljamaksmata dividendidelt arvestatud tulumaksukohustust ja -kulu korrigeeritakse vastavalt uuel aruandeperioodil kehtivale tulumaksu määrale.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Arvelduskontod	5 867	6 668
Tähtajalised hoiused	200 000	19 173
Kokku raha	205 867	25 841

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Valmishitis	1 008 075	1 191 847
Kokku varud	1 008 075	1 191 847

Lisa 4 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
AS Restor	639 116	639 116			3%	EUR	31.12.2012
Lühiajalised laenud kokku	639 116	639 116					
Laenukohustused kokku	639 116	639 116					
	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
AS Restor	639 116	639 116			3%	EEK	31.12.2011
Lühiajalised laenud kokku	639 116	639 116					
Laenukohustused kokku	639 116	639 116					

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 984	2 831	
Muud võlad	468 603	449 430	11,12
Intressivõlad	468 603	449 430	
Võlad emattevõtjale	8 665	8 665	12
Kokku võlad ja ettemaksed	479 252	460 926	

Lisa 6 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	70 253	87 470
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	18 675	23 252
Kokku tingimuslikud kohustused	88 928	110 722

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	6 391	6 391
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	215 066	522 756
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	215 066	522 756
Kokku müügitulu	215 066	522 756
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Hoonestusprojektide arendus	195 500	503 943
Kinnisvara haldus	19 566	18 813
Kokku müügitulu	215 066	522 756

Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2011	2010
Müügi eesmärgil ostetud teenused	211 095	612 327
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	211 095	612 327

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 11 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Intressikulud	-19 173	-42 526
Intressikulu laenudelt	-19 173	-42 526
Muud finantstulud ja -kulud	1 040	167
Kokku finantstulud ja -kulud	-18 133	-42 359

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	AS Restor
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011	31.12.2010	
	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	1 116 384	0	1 097 211

	2011		2010	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	4 980	0	2 730	0
Sidusettevõtjad	0	0	5 050	0

Raamatupidamiskohustustlane ei ole tegevjuhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

AS Restor omandas 29.juunil 2010 AS-le Arealis kuulunud Carl Engeli Maja OÜ osa, võttis üle Carl Engeli Maja OÜ ja AS Arealis vahel sõlmitud laenulepingud ning muud nõuded Carl Engeli Maja OÜ vastu.

Tulenevalt laenulepingutest seotud osapooltega on 2011. aastal arvestatud intresse 19 173 eurot ning 2010. aastal 42 526 eurot.

Aruande digitaalallkirjad

CARL ENGELI MAJA OSAÜHING (registrikood: 11124946) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALO NÕMMIK	Juhatuse liige	07.05.2012
ARSI KOOK	Juhatuse liige	08.05.2012
Resolutsioon:	kinnitan	

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	110 722
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-21 794
Kokku	88 928
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	88 928
Kokku	88 928

Juhatus teeb ettepaneku jätta kasum jaotamata.

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	110 722
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-21 794
Kokku	88 928
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	88 928
Kokku	88 928

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonestusprojektide arendus	41101	195500	90.90%	Jah
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	19566	9.10%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
aktsiaselts Restor	10049450	Lai 29	6391 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6411736
Faks	+372 6313361
E-posti aadress	restor@restor.ee