

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2018

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2018

**ärinimi:** Berlin Investment Holding OÜ

**registrikood:** 11280913

**tänava/talu nimi,** Narva mnt 6-44  
**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihnumber:** 10117

**telefon:** +372 58132303

**e-posti aadress:** marco@estate.ee

## Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Tütaretevõtjate aktsiad ja osad	7
Lisa 4 Muud võlad	7
Lisa 5 Osakapital	7
Lisa 6 Müügitulu	8
Lisa 7 Tööjõukulud	8
Lisa 8 Seotud osapooled	8
Aruande allkirjad	9

## Tegevusaruanne

Ettevõtte põhitegevuseks on investeringud kinnisvarasse. Lisaks pakutakse muid konsultatsiooniteenuseid.

Tegevjuhtkonnale aruandeaastal tasu makstud ei ole. Juhatuse liikmetele juhatuse liikme tasu makstud ei ole, olulisi soodustusi antud ei ole, samuti puuduvad juhatuse liikmetega seotud potentsiaalsed kohustused.

Ettevõttel ei olnud töötajaid, töötasu ei makstud, vajalikud teenused ostetakse sisse.

The company's main area of activity is real estate business. In addition it offers consultation services.

In the current year there has been no payments to management. Board members have not been paid any salary, no benefits and there no potential liabilities connected to board members.

The company did not have any workers, no salary paid, all necessary services are being outsourced.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	156 692	65 611	2
Nõuded ja ettemaksud	77 776	118 918	
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>234 468</b>	<b>184 529</b>	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	5 000	2 500	3
Finantsinvesteeringud	2 127 095	1 950 794	
<b>Kokku põhivarad</b>	<b>2 132 095</b>	<b>1 953 294</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>2 366 563</b>	<b>2 137 823</b>	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	60 000	0	
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>60 000</b>	<b>0</b>	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	420 000	320 000	4
<b>Kokku pikaajalised kohustised</b>	<b>420 000</b>	<b>320 000</b>	
<b>Kokku kohustised</b>	<b>480 000</b>	<b>320 000</b>	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 600	2 600	5
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 814 967	1 654 483	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	68 740	160 484	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>1 886 563</b>	<b>1 817 823</b>	
<b>Kokku kohustised ja omakapital</b>	<b>2 366 563</b>	<b>2 137 823</b>	

## Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	294 856	442 365	6
Mitmesugused tegevuskulud	-234 126	-289 889	
<b>Ärikasum (kahjum)</b>	<b>60 730</b>	<b>152 476</b>	
Muud finantstulud ja -kulud	8 010	8 008	
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>68 740</b>	<b>160 484</b>	
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>68 740</b>	<b>160 484</b>	

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Berlin Investment Holding OÜ 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes nõudmiseni hoiuseid pankades.

### Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle grupp omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui grupp omab ettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiastest või osadest.

Sidusettevõtteid kajastatakse bilansis soetusmaksumuse meetodil.

### Nõuded ja ettemaksud

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

### Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad 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. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

### Seotud osapooled

Berlin Investment Holding OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);
- sidusettevõtteid;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütarevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

### Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

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

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Arvelduskontod	156 692	65 611
<b>Kokku raha</b>	<b>156 692</b>	<b>65 611</b>

## Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
12507282	Berlin Investment Two OÜ	Eesti	Kinnisvara	100	100
14455603	BIH Real Estate OÜ	Eesti	Kinnisvara	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2017	Omandamine	31.12.2018
Berlin Investment Two OÜ	2 500		2 500
BIH Real Estate OÜ	0	2 500	2 500
<b>Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus</b>	<b>2 500</b>	<b>2 500</b>	<b>5 000</b>

## Lisa 4 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2018	1 - 5 aasta jooksul
Muud viitvõlad	420 000	420 000
Laenuvõlad	420 000	420 000
<b>Kokku muud võlad</b>	<b>420 000</b>	<b>420 000</b>
	31.12.2017	1 - 5 aasta jooksul
Muud viitvõlad	320 000	320 000
Laenuvõlad	320 000	320 000
<b>Kokku muud võlad</b>	<b>320 000</b>	<b>320 000</b>

## Lisa 5 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 600	2 600
Osade arv (tk)	2	2

## Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Saksamaa	294 856	442 365
<b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>	<b>294 856</b>	<b>442 365</b>
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>294 856</b>	<b>442 365</b>
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Äri- ja muu juhtimisalane nõustamine/Investeeringud võlakirjadesse		
Investeeringud finantsvahenditesse	294 856	442 365
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>294 856</b>	<b>442 365</b>

## Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte ei olnud töötajaid, töötasu ei makstud, vajalikud teenused ostetakse sisse.

The company did not have any workers, no salary paid, all necessary services are being outsourced.

## Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaeetvõtja nimetus	Spectre Invest OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaeetvõtja on registreeritud	Eesti

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	31.12.2017
	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	323 400	246 400
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	96 600	73 600



# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.05.2019

**Berlin Investment Holding OÜ (registrikood: 11280913) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARCO ZUCHELLI	Juhatuse liige	15.05.2019
Resolutsioon:	Olen aruandes sisalduvate andmetega nõus.	

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 814 967
Aruandeaasta kasum (kahjum)	68 740
<b>Kokku</b>	<b>1 883 707</b>
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 883 707
<b>Kokku</b>	<b>1 883 707</b>

Berlin Investment Holding OÜ juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2018. aasta puhaskasum summas 68 740 EUR alljärgnevalt:

Berlin Investment Holding OÜ board is making the proposal to the general meeting of shareholders to divide the net income of 2018 in the amount of 68 740 EUR as follows:

1. jaotamata kasum / retained earnings 68 740 EUR

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 814 967
Aruandeaasta kasum (kahjum)	68 740
<b>Kokku</b>	<b>1 883 707</b>
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 883 707
<b>Kokku</b>	<b>1 883 707</b>

Berlin Investment Holding OÜ 2018. a. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku otsusega 15. mai 2019 otsusega, allkirjastamine 15. mai 2019.

Berlin Investment Holding OÜ 2018 yearly report, which has been confirmed by the ruling of the general meeting on May 15, 2019, signing on May 15, 2019.

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Investeeringimine võlakirjadesse, väärtpaberitesse jms finantsvahenditesse	64301	294856	100.00%	Jah

## Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Spectre Invest OÜ	10956478	Tallinn, Harju maakond, Eesti	2002 EUR (Ordinary ownership)
Nordic Business Consulting Services OÜ	11059930	Eesti	598 EUR (Ordinary ownership)

## Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 58132303
E-posti aadress	marco@estate.ee