

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2021

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2021

**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

**faks:** +372 6536160

**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 Tütarettevõtjate 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	10

## Tegevusaruanne

Ettevõtte tegutseb kinnisvaraäris nii otseinvesteeringute, finantsinvesteeringute kaudu kinnisvaraettevõtetesse kui ka konsultatsioonide kaudu teistele kinnisvaraettevõtetele. Peamised nõustamistegevuse valdkonnad on nii elamu- kui ka ärikinnisvara haldamine, arendamine, turuuuringud ja käitamine. Investeeringu geograafiline fookus on Eesti ja mõned muud valitud EU riigid.

Käesoleval aastal juhatuse liikmetele tasusid ei makstud. Juhatuse liikmetele hüvitati ainult otseselt ettevõtte majandustegevusega seotud kulud.

The company is active in real estate business, both through direct investments, financial investment into real estate companies and through consultation for other real estate companies. Main fields of the consulting activity are management, development, market research and operation of both residential and commercial real estate. The geographical focus of the investment is Estonia and some other selected EU countries.

In the current year the board members did not receive any remuneration. The board members received only reimbursement of expenses directly related to the company business activities.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	245 884	475 302	2
Nõuded ja ettemaksud	13 631	52 231	
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>259 515</b>	<b>527 533</b>	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	5 000	5 000	3
Finantsinvesteeringud	1 995 000	1 774 204	
<b>Kokku põhivarad</b>	<b>2 000 000</b>	<b>1 779 204</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>2 259 515</b>	<b>2 306 737</b>	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	6 360	0	
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>6 360</b>	<b>0</b>	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	150 000	4
<b>Kokku pikaajalised kohustised</b>	<b>0</b>	<b>150 000</b>	
<b>Kokku kohustised</b>	<b>6 360</b>	<b>150 000</b>	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 600	2 600	5
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 153 881	2 017 864	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	96 418	136 017	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>2 253 155</b>	<b>2 156 737</b>	
<b>Kokku kohustised ja omakapital</b>	<b>2 259 515</b>	<b>2 306 737</b>	

## Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	150 175	227 549	6
Mitmesugused tegevuskulud	-130 332	-101 156	
<b>Ärikasum (kahjum)</b>	<b>19 843</b>	<b>126 393</b>	
Muud finantstulud ja -kulud	76 575	9 624	
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>96 418</b>	<b>136 017</b>	
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>96 418</b>	<b>136 017</b>	

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Berlin Investment Holding OÜ 2021 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 alljärgnevates 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 meeto.

### 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 maksamisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

### Maksustamine

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.

### 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 tüdarettevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Arvelduskontod	245 884	475 302
<b>Kokku raha</b>	<b>245 884</b>	<b>475 302</b>

## Lisa 3 Tütaretevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütaretevõtja registrikood	Tütaretevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
12507282	Berlin Investment Two OÜ	Eesti	Kinnisvara	100	100
14455603	BIH Real Estate OÜ	Eesti	Kinnisvara	100	100

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütaretevõtja nimetus	31.12.2020	31.12.2021	
Berlin Investment Two OÜ	2 500	2 500	
BIH Real Estate OÜ	2 500	2 500	
<b>Kokku tütaretevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>	

## Lisa 4 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2021	1 - 5 aasta jooksul
Laenuvõlad		0
	31.12.2020	1 - 5 aasta jooksul
Muud viitvõlad	150 000	150 000
Laenuvõlad	150 000	150 000
<b>Kokku muud võlad</b>	<b>150 000</b>	<b>150 000</b>

## Lisa 5 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 600	2 600
Osade arv (tk)	2	2

## Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Saksamaa	123 073	181 122
Eesti	27 102	46 427
<b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>	<b>150 175</b>	<b>227 549</b>
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>150 175</b>	<b>227 549</b>
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Äri-ja muu juhtimiselane nõustamine	13 215	39 787
Finantsinvesteeringud kinnisvarasse	136 960	187 762
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>150 175</b>	<b>227 549</b>

## Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

Käesoleval majandusaastal ei olnud ettevõttel ühtegi töötajat ega makstud palka. Kõik vajalikud teenused on juhatuse liikmete poolt osutatud või sisseostetud.

During this financial year the company did not have any employees and did not pay any salaries. All necessary services have been provided by the board members or have been outsourced.

## Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

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

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
<b>Võlad ja ettemaksud</b>		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 360	0
<b>Kokku võlad ja ettemaksud</b>	<b>6 360</b>	<b>0</b>

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
<b>Nõuded ja ettemaksud</b>		
Tütarettevõtjad	1 200 000	1 300 000
<b>Kokku nõuded ja ettemaksud</b>	<b>1 200 000</b>	<b>1 300 000</b>
<b>Võlad ja ettemaksud</b>		
Emaettevõtja	0	115 500

Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	34 500
<b>Kokku võlad ja ettemaksud</b>	<b>0</b>	<b>150 000</b>

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.05.2022

**Berlin Investment Holding OÜ (registrikood: 11280913) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
GIANCLAUDIO ZUCHELLI	Juhatuse liige	16.05.2022
Resolutsioon:	Olen aruandes sisalduvate andmetega nõus.	
MARCO ZUCHELLI	Juhatuse liige	17.05.2022
Resolutsioon:	Olen aruandes sisalduvate andmetega nõus	

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 153 881
Aruandeaasta kasum (kahjum)	96 418
<b>Kokku</b>	<b>2 250 299</b>
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 250 299
<b>Kokku</b>	<b>2 250 299</b>

Berlin Investment Holding OÜ juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2021. aasta puhaskasum summas 96 418 EUR alljärgnevalt:

Berlin Investment Holding OÜ board is making the proposal to the general meeting of shareholders to divide the net income of 2021 in the amount of 96 418 EUR as follows:

1. jaotamata kasum / retained earnings 96 418 EUR

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 153 881
Aruandeaasta kasum (kahjum)	96 418
<b>Kokku</b>	<b>2 250 299</b>
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 250 299
<b>Kokku</b>	<b>2 250 299</b>

Berlin Investment Holding OÜ 2021. a. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku 16. mai 2022 otsusega, allkirjastamine 16. mai 2022.

Berlin Investment Holding OÜ 2021 yearly report, which has been confirmed by the ruling of the general meeting on May 16, 2022, signing on May 16, 2022.

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Usaldusfondide, investeerimisfondide ja sarnaste finantsüksuste investeerimine võlakirjadesse, väärtpaperitesse jms finantsvahenditesse	64301	136960	91.20%	Yes
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	70221	13215	8.80%	No

## Osanikud

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

## Sidevahendid

Liik	Sisu
Fax	+372 6536160
Cellular phone	+372 58132303
E-mail address	marco@estate.ee