

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2022

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2022

**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 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 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)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	302 925	245 884	2
Nõuded ja ettemaksud	0	13 631	
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>302 925</b>	<b>259 515</b>	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	5 000	5 000	3
Finantsinvesteeringud	1 955 454	1 995 000	
<b>Kokku põhivarad</b>	<b>1 960 454</b>	<b>2 000 000</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>2 263 379</b>	<b>2 259 515</b>	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	5 360	6 360	4
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>5 360</b>	<b>6 360</b>	
<b>Kokku kohustised</b>	<b>5 360</b>	<b>6 360</b>	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 600	2 600	5
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 250 299	2 153 881	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 864	96 418	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>2 258 019</b>	<b>2 253 155</b>	
<b>Kokku kohustised ja omakapital</b>	<b>2 263 379</b>	<b>2 259 515</b>	

## Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	48 910	150 175	6
Mitmesugused tegevuskulud	-79 946	-130 332	
<b>Ärikasum (kahjum)</b>	<b>-31 036</b>	<b>19 843</b>	
Muud finantstulud ja -kulud	35 900	76 575	
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>4 864</b>	<b>96 418</b>	
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>4 864</b>	<b>96 418</b>	

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Berlin Investment Holding OÜ 2022 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 tüdrettevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Arvelduskontod	302 925	245 884
<b>Kokku raha</b>	<b>302 925</b>	<b>245 884</b>

## Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
12507282	Berlin Investment Two OÜ	Eesti	Kinnisvara	100	100
14455603	BIH Real Estate OÜ	Eesti	Kinnisvara	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2021	31.12.2022	
Berlin Investment Two OÜ	2 500	2 500	
BIH Real Estate OÜ	2 500	2 500	
<b>Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>	

## Lisa 4 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Muud viitvõlad	5 360	5 360
Laenuvõlad	5 360	5 360
<b>Kokku muud võlad</b>	<b>5 360</b>	<b>5 360</b>

## Lisa 5 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 600	2 600
Osade arv (tk)	2	2

## Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Saksamaa	31 023	123 073
Eesti	17 887	27 102
<b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>	<b>48 910</b>	<b>150 175</b>
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>48 910</b>	<b>150 175</b>
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Äri-ja muu juhtimisalane nõustamine	5 779	13 215
Finantsinvesteeringud kinnisvarasse	12 108	136 960
Kinnisvarainvesteeringud	31 023	0
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>48 910</b>	<b>150 175</b>

## Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

Käesoleval majandusaastal ei olnud ettevõtetl 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	31.12.2022	31.12.2021
<b>Võlad ja ettemaksed</b>		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 360	6 360
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>5 360</b>	<b>6 360</b>

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
<b>Nõuded ja ettemaksed</b>		
Tütarettevõtjad	1 200 000	1 200 000
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>1 200 000</b>	<b>1 200 000</b>



# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.06.2023

**Berlin Investment Holding OÜ (registrikood: 11280913) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
GIANCLAUDIO ZUCHELLI	Juhatuseliige	09.06.2023
Resolutsioon:	Olen aruandes sisalduvate andmetega nõus.	
MARCO ZUCHELLI	Juhatuseliige	09.06.2023
Resolutsioon:	Olen aruandes sisalduvate andmetega nõus.	

## Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Approved by the shareholders

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 250 299
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 864
<b>Kokku</b>	<b>2 255 163</b>
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 255 163
<b>Kokku</b>	<b>2 255 163</b>

Berlin Investment Holding OÜ juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2022. aasta puhaskasum summas 4 864 EUR alljärgnevalt:

Berlin Investment Holding OÜ board is making the proposal to the general meeting of shareholders to divide the net income of 2022 in the amount of 4 864 EUR as follows:

1. jaotamata kasum / retained earnings 4 864 EUR

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 250 299
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 864
<b>Kokku</b>	<b>2 255 163</b>
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 255 163
<b>Kokku</b>	<b>2 255 163</b>

Berlin Investment Holding OÜ 2022. a. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku 9. juuni 2023 otsusega, allkirjastamine 9. juuni 2023.

Berlin Investment Holding OÜ 2022 yearly report, which has been confirmed by the ruling of the general meeting on June 9, 2023, signing on June 9, 2023.

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	31023	63.43%	Yes
Muude mujal liigitamata finantsteenuste osutamine, v.a kindlustus ja pensionifondid	64991	12108	24.76%	No
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	70221	5779	11.82%	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