

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2018

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2018

**ärinimi:** Osaühing BLAUHAUS

**registrikood:** 10653269

**tänavatänu nimi:** Maakri tn 23

**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthumber:** 10145

**telefon:** +372 5098728, +372 6610774

**faks:** +372 6610774

**e-posti aadress:** info@blauhaus.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 Nõuded ja ettemaksed              | 10 |
| Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad  | 11 |
| Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad  | 11 |
| Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud          | 11 |
| Lisa 6 Materiaalsed põhivarad            | 12 |
| Lisa 7 Laenukohustised                   | 13 |
| Lisa 8 Võlad ja ettemaksed               | 13 |
| Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad | 14 |
| Lisa 10 Osakapital                       | 14 |
| Lisa 11 Müügitulu                        | 14 |
| Lisa 12 Tööjõukulud                      | 14 |
| Lisa 13 Seotud osapooled                 | 15 |
| Aruande allkirjad                        | 17 |
| Vandeauditiitori aruanne                 | 18 |

## Tegevusaruanne

2018. aasta oli OÜ Blauhausile edukas. Äriruumid olid 100% välja üüritud.

Eluruumid Toome 3-2 müüsi, Mäekalda 13-le leiti ostja ja müüdi 2019. aasta alguses, sest turuolukord oli selleks soodne.

2019. aasta keskel saame tagasi laenu ja siis on meil kasutada ca 2 miljonit EUR vabu vahendeid, plaanime suuremat investeeringut.

Tütarfirma OÜ Gelato Ladies on pärast kaht käivitusaastat jõudnud kasumisse, tegeleme edasise arenguga. 2019. aastal investeerime kohviku ventilatsiooni parandamisse.

Kaalume investeerimist pesupesemisteenustesse Saksamaal, otsustame 2019. aastal.

Juhatuse liikmed ootavad positiivset tulemust aastal 2019.

### Finantsnäitajad:

|                                     | <b>2018</b> | <b>2017</b> |
|-------------------------------------|-------------|-------------|
| Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja | 7,27        | 5,64        |
| Omakapitali võlasiduvus             | 0,04        | 0,05        |
| Puhaskasumi määr                    | 0,45        | 0,55        |
| Ärikasumi määr                      | 0,19        | 0,29        |
| Omakapitali puhasrentaablus         | 0,02        | 0,03        |
| Koguvara puhasrentaablus            | 0,02        | 0,03        |

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2018       | 31.12.2017       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 1 028 293        | 674 979          |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 486 041          | 69 309           | 2       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>1 514 334</b> | <b>744 288</b>   |         |
| Põhivarad                                    |                  |                  |         |
| Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse | 17 715           | 17 715           | 4       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 940 239          | 1 390 049        | 2       |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 2 844 781        | 3 070 781        | 5       |
| Materiaalsed põhivarad                       | 8 061            | 12 999           | 6       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>3 810 796</b> | <b>4 491 544</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>5 325 130</b> | <b>5 235 832</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 22 000           | 22 000           | 7       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 115 935          | 119 838          | 8       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>137 935</b>   | <b>141 838</b>   |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 88 000           | 110 000          | 7       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 11 126           | 12 026           | 8       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>99 126</b>    | <b>122 026</b>   |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>237 061</b>   | <b>263 864</b>   |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 3 000 000        | 3 000 000        | 10      |
| Kohustuslik reservkapital                    | 6 391            | 6 391            |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 1 965 577        | 1 811 303        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 116 101          | 154 274          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>5 088 069</b> | <b>4 971 968</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>5 325 130</b> | <b>5 235 832</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2018           | 2017           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 257 142        | 282 524        | 11      |
| Muud äritulud                               | 10 164         | 36 514         |         |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -82 082        | -78 101        |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -69 069        | -109 950       |         |
| Tööjõukulud                                 | -54 503        | -40 187        | 12      |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -4 938         | -4 882         | 6       |
| Muud ärikulud                               | -7 040         | -2 604         |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>49 674</b>  | <b>83 314</b>  |         |
| Intressitulud                               | 66 358         | 70 877         |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 69             | 83             |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>116 101</b> | <b>154 274</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>116 101</b> | <b>154 274</b> |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                            | 2018           | 2017            |
|------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|
| Rahavood äritegevusest                                     |                |                 |
| Ärikasum (kahjum)                                          | 49 674         | 83 314          |
| Korrigeerimised                                            |                |                 |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus                        | 4 938          | 4 882           |
| Kasum (kahjum) põhivarade müügist                          | 1 000          | 0               |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                               | <b>5 938</b>   | <b>4 882</b>    |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus          | 10 727         | -5 837          |
| Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus      | -4 803         | 5 275           |
| Laekunud intressid                                         | 69             | 83              |
| Makstud ettevõtte tulumaks                                 | 0              | -89 900         |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                        | <b>61 605</b>  | <b>-2 183</b>   |
| Rahavood investeerimistegevusest                           |                |                 |
| Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel | 0              | -1 255          |
| Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist                 | 225 000        | 0               |
| Antud laenu                                                | -49 747        | -330 000        |
| Antud laenude tagasimaksed                                 | 63 285         | 126 419         |
| Laekunud intressid                                         | 75 171         | 55 804          |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>              | <b>313 709</b> | <b>-149 032</b> |
| Rahavood finantseerimistegevusest                          |                |                 |
| Saadud laenude tagasimaksed                                | -22 000        | -22 000         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>             | <b>-22 000</b> | <b>-22 000</b>  |
| <b>Kokku rahavood</b>                                      | <b>353 314</b> | <b>-173 215</b> |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses                 | 674 979        | 848 194         |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                   | <b>353 314</b> | <b>-173 215</b> |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                   | 1 028 293      | 674 979         |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                                |                             |                              |                             | Kokku     |
|--------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|-----------|
|                                | Osakapital<br>nimiväärtuses | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |           |
| <b>31.12.2016</b>              | 3 000 000                   | 6 391                        | 1 811 303                   | 4 817 694 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) |                             |                              | 154 274                     | 154 274   |
| <b>31.12.2017</b>              | 3 000 000                   | 6 391                        | 1 965 577                   | 4 971 968 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) |                             |                              | 116 101                     | 116 101   |
| <b>31.12.2018</b>              | 3 000 000                   | 6 391                        | 2 081 678                   | 5 088 069 |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ Blauhaus 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele, mille põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

OÜ Blauhaus kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel. Majandusaasta aruanne on koostatud ühe euro täpsusega.

### Finantsvarad

Raha, nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded, välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

### Raha

Raha ja selle lähenditena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ning arvelduskontode jääke. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

### Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle teisel ettevõttel on valitsev mõju. Valitseva mõju olemasolu eeldatakse juhul kui emaettevõtte omanduses on kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtte varad, kohustised ja tingimuslikud kohustised (s.o omandatud netovara) arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh laenu nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Nõuete allahindlust kajastatakse kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering kajastatakse alates 2013. aastast õiglases väärtuses, eelnevatel perioodidel on kinnisvarainvesteeringud kajastatud soetusmaksumuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvele võtmist õiglases väärtuses.



**Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad**

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 640 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

**Põhivarade arvelevõtmise alampiir** 640 eurot

**Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)**

| Põhivara grupi nimi      | Kasulik eluiga |
|--------------------------|----------------|
| Muud masinad ja seadmed  | 3-10 aastat    |
| Muu materiaalne põhivara | 3-5 aastat     |

**Finantskohustised**

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit. Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast.

**Tulud**

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

**Maksustamine**

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata perioodist, mille eest need välja kuulutatud on või millal need tegelikult välja makstakse. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega on ära toodud aastaaruande lisas.

**Seotud osapooled**

OÜ Blauhaus seotud osapoolteks on:

- tütarettevõttjad;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda ning olulise osalusega eraisikust omanikke ning nende valitseva või olulise mõju all olevaid ettevõtteid;
- tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtteid

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2018       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |                |
|-----------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|----------------|
|                                   |                  | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta    |
| Nõuded ostjate vastu              | 9 038            | 9 038                             | 0                   | 0              |
| Ostjatelt laekumata arved         | 9 038            | 9 038                             | 0                   | 0              |
| Muud nõuded                       | 1 415 943        | 475 704                           | 523 285             | 416 954        |
| Laenunõuded                       | 1 403 796        | 463 557                           | 523 285             | 416 954        |
| Intressinõuded                    | 12 147           | 12 147                            | 0                   | 0              |
| Ettemaksed                        | 1 299            | 1 299                             | 0                   | 0              |
| Tulevaste perioodide kulud        | 1 299            | 1 299                             | 0                   | 0              |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>1 426 280</b> | <b>486 041</b>                    | <b>523 285</b>      | <b>416 954</b> |

  

|                                   | 31.12.2017       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |                |
|-----------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|----------------|
|                                   |                  | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta    |
| Nõuded ostjate vastu              | 8 257            | 8 257                             | 0                   | 0              |
| Ostjatelt laekumata arved         | 11 072           | 11 072                            | 0                   | 0              |
| Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded   | -2 815           | -2 815                            | 0                   | 0              |
| Muud nõuded                       | 1 449 794        | 59 745                            | 975 595             | 414 454        |
| Laenunõuded                       | 1 417 334        | 27 285                            | 975 595             | 414 454        |
| Intressinõuded                    | 20 960           | 20 960                            | 0                   | 0              |
| Viitlaekumised                    | 11 500           | 11 500                            | 0                   | 0              |
| Ettemaksed                        | 1 307            | 1 307                             | 0                   | 0              |
| Tulevaste perioodide kulud        | 1 295            | 1 295                             | 0                   | 0              |
| Muud makstud ettemaksed           | 12               | 12                                | 0                   | 0              |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>1 459 358</b> | <b>69 309</b>                     | <b>975 595</b>      | <b>414 454</b> |

### Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

|                                               | 31.12.2018    | 31.12.2017    |
|-----------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                               | Maksuvõlg     | Maksuvõlg     |
| Käibemaks                                     | 1 373         | 898           |
| Üksikisiku tulumaks                           | 1 103         | 1 015         |
| Erisoodustuse tulumaks                        | 196           | 190           |
| Sotsiaalmaks                                  | 2 161         | 1 974         |
| Kohustuslik kogumispension                    | 99            | 74            |
| Töötuskindlustusmaksed                        | 131           | 98            |
| Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad         | 94 575        | 94 575        |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>99 638</b> | <b>98 824</b> |

### Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon |                        |            |                                      |                  |            |
|--------------------------------------------------------|------------------------|------------|--------------------------------------|------------------|------------|
| Tütarettevõtja<br>registrikood                         | Tütarettevõtja nimetus | Asukohamaa | Põhitegevusala                       | Osaluse määr (%) |            |
|                                                        |                        |            |                                      | 31.12.2017       | 31.12.2018 |
| 11926031                                               | OÜ Cremos Arendus      | Eesti      | Kinnisvara arendamine                | 100              | 100        |
| 12980340                                               | Gelato Ladies OÜ       | Eesti      | Jäätisetootmine ja -kohviku pidamine | 60               | 60         |

### Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod |           |
|-------------------------|-----------|
|                         |           |
| <b>31.12.2016</b>       | 3 070 781 |
| <b>31.12.2017</b>       | 3 070 781 |
| Müügid                  | -226 000  |
| <b>31.12.2018</b>       | 2 844 781 |

|                                                 | 2018    | 2017    |
|-------------------------------------------------|---------|---------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 184 360 | 209 106 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 82 082  | 78 101  |
| Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas      | 225 000 | 0       |

## Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                     |                         |                    |                             | Kokku   |
|---------------------|-------------------------|--------------------|-----------------------------|---------|
|                     | Muud masinad ja seadmed | Masinad ja seadmed | Muud materiaalsed põhivarad |         |
| <b>31.12.2016</b>   |                         |                    |                             |         |
| Soetusmaksumus      | 1 917                   | 1 917              | 29 773                      | 31 690  |
| Akumuleeritud kulum | -1 917                  | -1 917             | -13 147                     | -15 064 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 0                       | 0                  | 16 626                      | 16 626  |
|                     |                         |                    |                             |         |
| Ostud ja parendused | 0                       | 0                  | 1 255                       | 1 255   |
| Amortisatsioonikulu | 0                       | 0                  | -4 882                      | -4 882  |
|                     |                         |                    |                             |         |
| <b>31.12.2017</b>   |                         |                    |                             |         |
| Soetusmaksumus      | 1 917                   | 1 917              | 31 028                      | 32 945  |
| Akumuleeritud kulum | -1 917                  | -1 917             | -18 029                     | -19 946 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 0                       | 0                  | 12 999                      | 12 999  |
|                     |                         |                    |                             |         |
| Amortisatsioonikulu | 0                       | 0                  | -4 938                      | -4 938  |
|                     |                         |                    |                             |         |
| <b>31.12.2018</b>   |                         |                    |                             |         |
| Soetusmaksumus      | 1 917                   | 1 917              | 31 028                      | 32 945  |
| Akumuleeritud kulum | -1 917                  | -1 917             | -22 967                     | -24 884 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 0                       | 0                  | 8 061                       | 8 061   |

## Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2018 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |              |             |
| Laen eraisikult                  | 110 000    | 22 000                            | 88 000              | 0           | 0%           | EUR         |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 110 000    | 22 000                            | 88 000              | 0           |              |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 110 000    | 22 000                            | 88 000              | 0           |              |             |

  

|                                  | 31.12.2017 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |              |             |
| Laen eraisikult                  | 132 000    | 22 000                            | 110 000             | 0           | 0%           | EUR         |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 132 000    | 22 000                            | 110 000             | 0           |              |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 132 000    | 22 000                            | 110 000             | 0           |              |             |

## Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2018     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |
|----------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|
|                                  |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 8 904          | 8 904                             | 0                   |
| Võlad töövõtjatele               | 5 019          | 5 019                             | 0                   |
| Maksuvõlad                       | 99 638         | 99 638                            | 0                   |
| Saadud ettemaksed                | 74             | 74                                | 0                   |
| Muud saadud ettemaksed           | 74             | 74                                | 0                   |
| Üüri tagatisrahad                | 13 426         | 2 300                             | 11 126              |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>127 061</b> | <b>115 935</b>                    | <b>11 126</b>       |

  

|                                  | 31.12.2017     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |
|----------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|
|                                  |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 14 330         | 14 330                            | 0                   |
| Võlad töövõtjatele               | 2 983          | 2 983                             | 0                   |
| Maksuvõlad                       | 98 824         | 98 824                            | 0                   |
| Saadud ettemaksed                | 82             | 82                                | 0                   |
| Muud saadud ettemaksed           | 82             | 82                                | 0                   |
| Üüri tagatisrahad                | 15 645         | 3 619                             | 12 026              |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>131 864</b> | <b>119 838</b>                    | <b>12 026</b>       |

## Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

|                                             | 31.12.2018       | 31.12.2017       |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Tingimuslikud kohustised                    |                  |                  |
| Võimalikud dividendid                       | 1 665 342        | 1 572 462        |
| Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt | 416 336          | 393 115          |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>       | <b>2 081 678</b> | <b>1 965 577</b> |

## Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2018 | 31.12.2017 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 3 000 000  | 3 000 000  |
| Osade arv (tk) | 2          | 2          |

## Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2018           | 2017           |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                |                |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                |                |
| Eesti                                       | 257 142        | 282 524        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>257 142</b> | <b>282 524</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>257 142</b> | <b>282 524</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                |                |
| Renditulu                                   | 184 360        | 209 106        |
| Kommunaalteenuste müük                      | 72 782         | 73 418         |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>257 142</b> | <b>282 524</b> |

## Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                      | 2018          | 2017          |
|------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Palgakulu                                            | 41 488        | 30 411        |
| Sotsiaalmaksud                                       | 13 015        | 9 776         |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                             | <b>54 503</b> | <b>40 187</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale       | 2             | 2             |
| Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:      |               |               |
| Töölepingu alusel töötav isik                        | 3             | 4             |
| Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige | 1             | 1             |

## Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                  | 31.12.2018 |            | 31.12.2017 |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                                                  | Nõuded     | Kohustised | Nõuded     | Kohustised |
| Tütarettevõtjad                                                                                                                  | 588 924    | 0          | 559 383    | 0          |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 275 019    | 0          | 310 411    | 0          |
| Textilreinigung Eckhardt GmbH                                                                                                    | 402 000    | 0          | 402 000    | 0          |
| Eva Maria von Albedhyll                                                                                                          | 0          | 110 000    | 0          | 132 000    |

| 2018                                                                                                                                                    | Antud laenud | Antud laenude tagasimaksed | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------|---------------|-----------------------------|--------------|-------------|-------------|
| Tütarettevõtjad                                                                                                                                         |              |                            |               |                             |              |             |             |
| Cremos Arendus OÜ                                                                                                                                       | 2 500        | 0                          | 0             | 0                           | 2%           | EUR         |             |
| Gelato Ladies OÜ                                                                                                                                        | 47 248       | 23 843                     | 0             | 0                           | 6%           | EUR         | 31.01.2025  |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                        |              |                            |               |                             |              |             |             |
| Katrin Püssa                                                                                                                                            | 0            | 3 442                      | 0             | 0                           | 6%           | EUR         | 31.01.2020  |
| Friedrich Habermeyer Verpachtungen e.K                                                                                                                  | 0            | 30 000                     | 0             | 0                           | 6%           | EUR         |             |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad |              |                            |               |                             |              |             |             |
| Eva Maria von Albedhyll                                                                                                                                 | 0            | 0                          | 0             | 22 000                      | 0%           | EUR         |             |
| Textilreinigung Eckhardt GmbH                                                                                                                           | 0            | 0                          | 0             | 0                           | 6%           | EUR         | 31.07.2019  |

| 2017                                                                                                                                                    | Antud laenud | Antud laenude tagasimaksed | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------|---------------|-----------------------------|--------------|-------------|-------------|
| Tütarettevõtjad                                                                                                                                         |              |                            |               |                             |              |             |             |
| Cremos Arendus OÜ                                                                                                                                       | 30 000       | 90 000                     | 0             | 0                           | 2-6%         | EUR         |             |
| Gelato Ladies OÜ                                                                                                                                        | 0            | 33 177                     | 0             | 0                           | 6%           | EUR         | 31.01.2025  |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                        |              |                            |               |                             |              |             |             |
| Katrin Püssa                                                                                                                                            | 0            | 3 242                      | 0             | 0                           | 6%           | EUR         | 31.01.2020  |
| Friedrich Habermeyer Verpachtungen e.K                                                                                                                  | 200 000      | 0                          | 0             | 0                           | 6%           | EUR         |             |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad |              |                            |               |                             |              |             |             |
|                                                                                                                                                         |              |                            |               |                             |              |             |             |
| Eva Maria von Albedhyll                                                                                                                                 | 0            | 0                          | 0             | 22 000                      | 0%           | EUR         |             |
| Textilreinigung Eckhardt GmbH                                                                                                                           | 100 000      | 0                          | 0             | 0                           | 6%           | EUR         |             |

**Ostud ja müügid**

|                 | 2018  |        | 2017  |        |
|-----------------|-------|--------|-------|--------|
|                 | Ostud | Müügid | Ostud | Müügid |
| Tütarettevõtjad | 373   | 22 400 | 514   | 22 400 |

| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |       |       |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|
|                                                                               | 2018  | 2017  |
| Arvestatud tasu                                                               | 5 160 | 5 160 |



# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.05.2019

**Osaühing BLAUHAUS (registrikood: 10653269) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| KATRIN PÜSSA       | Juhatuse liige     | 30.05.2019           |

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing BLAUHAUS osanikele

Oleme üle vaadanud Osaühing BLAUHAUS raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 16.

### Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

### Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

### Kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Osaühing BLAUHAUS finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ilmar Tälli

Vandeaudiitori number 443

TPMM Nordic OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 70

Tulika tn 19, Tallinn, Harju maakond, 10613

30.05.2019

## Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing BLAUHAUS (registrikood: 10653269) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| ILMAR TÄLLI        | Vandeaudiitor      | 30.05.2019           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2018       |
|----------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 1 965 577        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 116 101          |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>2 081 678</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 257142          | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi                         | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|----------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| Ernst Anton<br>Friedrich<br>Habermeyer | 35512020296                               | Saksamaa          | 3000000 EUR<br>(Lihtomand)   |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu             |
|-----------------|------------------|
| Telefon         | +372 6610774     |
| Faks            | +372 6610774     |
| Mobiiltelefon   | +372 5098728     |
| E-posti aadress | info@blauhaus.ee |