

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 24.03.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Blueshouse Investments OÜ

registrikood: 16466723

tänavatalu nimi, Toompuiestee 33a
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10149

e-posti aadress: annika.tallinn@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 3 Laenukohustised	8
Lisa 4 Seotud osapooled	9
Lisa 5 Tegevuse jätkuvus	10
Aruande allkirjad	11
Vandeauditiitori aruanne	12

Tegevusaruanne

Blueshouse Investments OÜ on asutatud aastal 2022 eesmärgiga soetada Londonis Suurbritannias pikaajalise investeerimise eesmärgil 2 korterit. Korterid said koheselt ka välja renditud.

Blueshouse Investments OÜ varade maht oli 3 456 145 eurot ning kahjum 61 273 eurot.

31.12.2022 seisuga on ettevõtte netovara negatiivne, kuid vastavalt koostatud eelarvele on ettevõtte suuteline katma kõik lühiajalised kohustused ning katma kahjumit tulevaste perioodide tulude arvelt, mille tulemusena taastatakse omakapital.

Ettevõttes töötajaid ei ole.

2023. aastal jätkatakse korterite rentimisega pikaajalistele üürnikele.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	24.03.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	398 724	2 502	
Nõuded ja ettemaksed	27 285	0	
Kokku käibevarad	426 009	2 502	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 995 007	0	2
Materiaalsed põhivarad	35 129	0	
Kokku põhivarad	3 030 136	0	
Kokku varad	3 456 145	2 502	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	5 000	0	3,4
Võlad ja ettemaksed	1 090	0	
Kokku lühiajalised kohustised	6 090	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 382 454	0	3,4
Võlad ja ettemaksed	126 372	0	
Kokku pikaajalised kohustised	3 508 826	0	
Kokku kohustised	3 514 916	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 502	2 502	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-61 273	0	
Kokku omakapital	-58 771	2 502	
Kokku kohustised ja omakapital	3 456 145	2 502	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	24.03.2022 - 31.12.2022	Lisa nr
Müügitulu	27 285	4
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-31 651	
Mitmesugused tegevuskulud	-6 727	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-27 170	
Ärikasum (kahjum)	-38 263	
Intressikulud	-126 560	4
Muud finantstulud ja -kulud	103 550	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-61 273	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-61 273	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Blueshouse Investments OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2022. aasta lühendatud väikeettevõtja raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Rahana kajastatakse bilansis olevat arvelduskontode jääke.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Ettevõtte arvestusvaluuta on euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone (või osa hoonest), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ja mida ta ei kasuta muus majandustegevuses (kaupade tootmisel või teenuste osutamisel (v.a renditeenused) või halduseesmärkidel). Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi.

Kinnisvarainvesteeringute edasine kajastamine toimub soetusmaksumuse meetodil: soetusmaksumus miinus akumulieeritud kulum. Ehitisi amortiseeritakse 2% aastas ja seega on kasulik eluiga 50 aastat. Olulise lõppväärtuse olemasolul võetakse seda arvesse kulum arvestamisel.

Igal bilansipäeval hindab juhtkond, kas kinnisvarainvesteeringute kaetav väärtus võib olla langenud alla nende bilansilise väärtuse. Vajadusel viiakse läbi kaetava väärtuse test.

Soetusmaksumuse meetodil arvestatakse kulumit objekti kasuliku eluea jooksul.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 1000 eurost ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta.

Materiaalne põhivara võetakse 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. Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine. Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Muu materiaalne põhivara	5 aastat

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte rendib kasutusrendi tingimustel välja kinnisvarainvesteeringuna soetatud kortereid. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna. Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised), välja arvatud negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, 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 sisemise intressimäära meetodil.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast, kui ettevõttel pole tingimusteta õigust kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva või kui laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval finantskohustis tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamiseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta.

Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, avalikustatakse aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Blueshouse Investments OÜ käsitleb seotud osapooltena:

- omanikud;
- omanikega seotud teised äriühingud;
- omanike pereliikmed ning nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid juhul kui nende puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu ettevõtte ärilistele otsustele;

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
24.03.2022		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	3 019 668	3 019 668
Amortisatsioonikulu	-24 661	-24 661
31.12.2022		
Soetusmaksumus	3 019 668	3 019 668
Akumuleeritud kulum	-24 661	-24 661
Jääkmaksumus	2 995 007	2 995 007

	24.03.2022 - 31.12.2022	24.03.2022 - 24.03.2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	27 285	0
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-31 651	0

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laen	5 000	5 000			5%	EUR	30.06.2023	5
Lühiajalised laenud kokku	5 000	5 000						
Pikaajalised laenud								
Laen	3 382 454	0	3 382 454	0	5%	GBP	alates 2024 nõudmisel	5
Pikaajalised laenud kokku	3 382 454	0	3 382 454	0				
Laenukohustised kokku	3 387 454	5 000	3 382 454	0				

Lisa 4 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	24.03.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	27 285	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	27 285	0	
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 000	0	3
Kokku laenukohustised	5 000	0	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	188	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	188	0	

PIKAAJALISED	31.12.2022	24.03.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 382 454	0	3
Kokku laenukohustised	3 382 454	0	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	126 372	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	126 372	0	

LAENUKOHUSTISED	24.03.2022	Saadud laenud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	5 000	5 000	188	3
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	3 382 454	3 593 977	126 372	3
Kokku laenukohustised	0	3 387 454	3 598 977	126 560	

MÜÜDUD	24.03.2022 - 31.12.2022
	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	27 285
Kokku müüdud	27 285

Juhatuse liikmetele tasu ei makstud, olulisi soodustusi ei tehtud, potentsiaalsed kohustused puuduvad.

Lisa 5 Tegevuse jätkuvus

31.12.2022 seisuga on ettevõtte netovara negatiivne summas 58 771 eurot ega vasta äriseadustikus esitatud nõuetele. Aastaruanne on koostatud lähtudes tegevuse jätkuvuse pritsiibist. Juhtkonna hinnangul ei tekita saadud kahjum 2023. aastal finantsraskusi, kuna vastavalt rahavoogude prognoosile suudab ettevõtte katta kõik lühiajalised kohustused. Kahjumit kaetakse ja omakapital taastatakse tulevaste perioodide tulude arvelt.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.06.2023

Blueshouse Investments OÜ (registrikood: 16466723) 24.03.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANNIKA TALLINN	Juhatuse liige	15.06.2023

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Blueshouse Investments OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Blueshouse Investments OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaidsid.

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 töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. Nimetatud standard nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistest 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. Ülevaatusse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatusse 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

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt Blueshouse Investments OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ree Teinberg

Vandeaudiitori tegevusloa number 625

Audit & Consult OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 280

Telliskivi tn 60/1, Tallinn, Harju maakond, 10412

15.06.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Blueshouse Investments OÜ (registrikood: 16466723) 24.03.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REE TEINBERG	Vandeaudiitor	15.06.2023

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-61 273
Kokku	-61 273
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-61 273
Kokku	-61 273

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	27285	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Marta Tallinn	60004240240	Eesti	417 EUR (Lihtomand)
Linda Tallinn	60311221417	Eesti	417 EUR (Lihtomand)
Hanna Tallinn	49705032714	Eesti	417 EUR (Lihtomand)
Annika Tallinn	47405162717	Eesti	1251 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	annika.tallinn@gmail.com