

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

**aruandeaasta lõpp: 31.12.2017**

**ärinimi:** EE Estate Berlin Invest OÜ

**registrikood:** 12505969

tänava/talu nimi, Narva mnt 6-44

**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

postsihtnumber: 10117

**telefon: +372 58132303**

**e-posti aadress:** claudio@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 Muud võlad                  | 7 |
| Lisa 4 Osakapital                  | 7 |
| Lisa 5 Müügitulu                   | 7 |
| Lisa 6 Tööjõukulud                 | 8 |
| Lisa 7 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)

|                                              | 31.12.2017       | 31.12.2016       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 58 155           | 311 384          | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 14 419           | 1 486            |         |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>72 574</b>    | <b>312 870</b>   |         |
| Põhivarad                                    |                  |                  |         |
| Finantsinvesteeringud                        | 458 800          | 79 000           |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 1 400 551        | 1 400 551        |         |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>1 859 351</b> | <b>1 479 551</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>1 931 925</b> | <b>1 792 421</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 6 545            | 441              |         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>6 545</b>     | <b>441</b>       |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 841 500          | 941 500          | 3       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>841 500</b>   | <b>941 500</b>   |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>848 045</b>   | <b>941 941</b>   |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 500            | 2 500            | 4       |
| Kohustuslik reservkapital                    | 250              | 250              |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 847 730          | 349 974          |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 233 400          | 497 756          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>1 083 880</b> | <b>850 480</b>   |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>1 931 925</b> | <b>1 792 421</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2017           | 2016           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 277 246        | 495 934        | 5       |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -53 681        | -12 316        |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>223 565</b> | <b>483 618</b> |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 9 835          | 14 138         |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>233 400</b> | <b>497 756</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>233 400</b> | <b>497 756</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

EE Estate Berlin Invest OÜ 2017. 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 ettemaksed

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 finantskohustused (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.

### Seotud osapooled

EE Estate Berlin Invest OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);
- sidusettevõtteid;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h. emaettevõtte teised tütaretevõtted);
- 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)

|                   | 31.12.2017    | 31.12.2016     |
|-------------------|---------------|----------------|
| Arvelduskontod    | 58 155        | 311 384        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>58 155</b> | <b>311 384</b> |

## Lisa 3 Muud võlad

(eurodes)

|                         | 31.12.2017     | 1 - 5 aasta jooksul |
|-------------------------|----------------|---------------------|
| Muud viitvõlad          | 841 500        | 841 500             |
| Laenuvõlad              | 841 500        | 841 500             |
| <b>Kokku muud võlad</b> | <b>841 500</b> | <b>841 500</b>      |
|                         |                |                     |
|                         | 31.12.2016     | 1 - 5 aasta jooksul |
| Muud viitvõlad          | 941 500        | 941 500             |
| Laenuvõlad              | 941 500        | 941 500             |
| <b>Kokku muud võlad</b> | <b>941 500</b> | <b>941 500</b>      |

## Lisa 4 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 2 500      | 2 500      |
| Osade arv (tk) | 1          | 1          |

## Lisa 5 Müügitulu

(eurodes)

|                                                      | 2017           | 2016           |
|------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes          |                |                |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                         |                |                |
| Eesti                                                | 29 209         | 5 379          |
| Soome                                                | 248 037        | 490 555        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>           | <b>277 246</b> | <b>495 934</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                               | <b>277 246</b> | <b>495 934</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes                        |                |                |
| Äri-ja muu juhtimisalane nõustamine                  | 0              | 0              |
| Investeerimine finantsvahenditesse                   | 248 037        | 490 555        |
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 29 209         | 5 379          |
| <b>Kokku müügitulu</b>                               | <b>277 246</b> | <b>495 934</b> |

## Lisa 6 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 7 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                           |              |
|-----------------------------------------------------------|--------------|
| Aruandekohustuse emaettevõtja nimetus                     | OÜ EE Estate |
| Riik, kus aruandekohustuse emaettevõtja on registreeritud | Eesti        |

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                  | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                                                                                                  | Kohustised | Kohustised |
| Emaettevõtja                                                                                                                     | 91 500     | 91 500     |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad |            | 0          |



## Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitab EE Estate Berlin Invest OÜ 2017. aasta raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

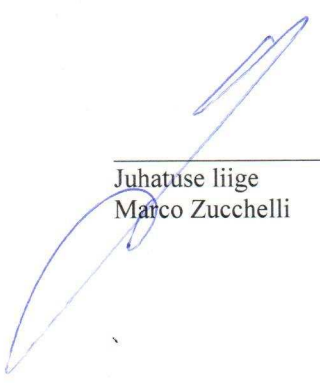
- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- EE Estate Berlin Invest OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõtte

The board authorizes the authenticity and thoroughness of the compilation of EE Estate Berlin Invest OÜ 2017 annual report.

The board authorizes that:

- The accounting policies executed in compiling the yearly report are compatible with Estonian good accounting practice;
- The yearly report reflects the company's financial state, yearly performance and cash flow in a true and fair manner;
- EE Estate Berlin Invest OÜ is a continually operating company.

Tallinnas 28.05.2018



---

Juhatuse liige  
Marco Zucchelli



---

Juhatuse liige  
Gian Claudio Zucchelli

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2017       |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 847 730          |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 233 400          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>1 081 130</b> |
| Jaotamine                                                              |                  |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 1 081 130        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>1 081 130</b> |

EE Estate Berlin Invest OÜ juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2017. aasta puhaskasum summas 233 400 EUR alljärgnevalt:

EE Estate Berlin Invest OÜ board is making the proposal to the general meeting of shareholders to divide the net income of 2017 in the amount of 233 400 EUR as follows:

1. jaotamata kasum / retained earnings 233 400 EUR

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2017       |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 847 730          |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 233 400          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>1 081 130</b> |
| Jaotamine                                                              |                  |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 1 081 130        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>1 081 130</b> |

EE Estate Berlin Invest OÜ 2017. a. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku otsusega 28. mai 2018 otsusega, allkirjastamine 28. mai 2018.

EE Estate Berlin Invest OÜ 2017 yearly report, which has been confirmed by the ruling of the general meeting on May 28, 2018, signing on May 28, 2018.

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                                              | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|-------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Investeerimine võlakirjadesse, väärtpaberitesse jms finantsvahenditesse | 64301      | 248037          | 89.46%      | Jah            |
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus                    | 68201      | 29209           | 10.54%      | Ei             |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi | Isikukood / registrikood / sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja valuuta |
|----------------|-------------------------------------|-------------------|---------------------------|
| OÜ EE Estate   | 11055049                            | Eesti             | 2500 EUR (Lihtomand)      |

## Sidevahendid

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