

ANNUAL REPORT

beginning of financial year: 01.01.2019

end of the financial year: 31.12.2019

business name: Berlin Investment Two OÜ

register code: 12507282

street, building, apartment, farm: Narva mnt 6-44

city: Tallinn

county: Harju maakond

postal code: 10117

e-mail address: 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 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	7
Lisa 4 Muud võlad	7
Lisa 5 Osakapital	8
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, turu-uuringud 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)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	282 007	198 707	2
Finantsinvesteeringud	70 078	0	
Kokku käibevarad	352 085	198 707	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 800	2 800	3
Finantsinvesteeringud	1 950 000	2 172 553	
Kokku põhivarad	1 952 800	2 175 353	
Kokku varad	2 304 885	2 374 060	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	8 398	0	
Kokku lühiajalised kohustised	8 398	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	425 000	676 000	4
Kokku pikaajalised kohustised	425 000	676 000	
Kokku kohustised	433 398	676 000	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	5
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 695 310	1 645 132	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	173 427	50 178	
Kokku omakapital	1 871 487	1 698 060	
Kokku kohustised ja omakapital	2 304 885	2 374 060	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	513 996	85 062	6
Mitmesugused tegevuskulud	-340 619	-34 933	
Ärikasum (kahjum)	173 377	50 129	
Muud finantstulud ja -kulud	50	49	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	173 427	50 178	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	173 427	50 178	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Berlin Investment Two OÜ 2019. 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 alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

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 maksmisele 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 Two OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);
- sidusettevõtteid;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h. emaettevõtte teised tüarettevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Arvelduskontod	282 007	198 707
Kokku raha	282 007	198 707

Lisa 3 Tütaretevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütaretevõtja registrikood	Tütaretevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
	LV Stonedge SIA	Läti	Kinnisvara	100	100

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütaretevõtja nimetus	31.12.2018	31.12.2019
LV Stonedge SIA	2 800	2 800
Kokku tütaretevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 800	2 800

Lisa 4 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2019	1 - 5 aasta jooksul
Muud viitvõlad	425 000	425 000
Laenuvõlad	425 000	425 000
Kokku muud võlad	425 000	425 000
	31.12.2018	1 - 5 aasta jooksul
Muud viitvõlad	676 000	676 000
Laenuvõlad	676 000	676 000
Kokku muud võlad	676 000	676 000

Lisa 5 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	14 986	85 062
Saksamaa	499 010	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	513 996	85 062
Kokku müügitulu	513 996	85 062
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Finantsinvesteeringud kinnisvarasse	513 996	85 062
Kokku müügitulu	513 996	85 062

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

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

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

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Berlin Investment Holding OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019	31.12.2018
	Nõuded	Nõuded
Tütarettevõtjad	1 850 000	1 350 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.05.2020

Berlin Investment Two OÜ (registrikood: 12507282) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
GIANCLAUDIO ZUCHELLI	Juhatuse liige	28.05.2020
Resolutsioon:	Olen aruandes sisalduvate andmetega nõus.	

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 695 310
Aruandeaasta kasum (kahjum)	173 427
Kokku	1 868 737
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 868 737
Kokku	1 868 737

Berlin Investment Two OÜ juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2019. aasta puhaskasum summas 173 427 EUR alljärgnevalt:

Berlin Investment Two OÜ board is making the proposal to the general meeting of shareholders to divide the net income of 2019 in the amount of 173 427 EUR as follows:

1. jaotamata kasum / retained earnings 173 427 EUR

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 695 310
Aruandeaasta kasum (kahjum)	173 427
Kokku	1 868 737
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 868 737
Kokku	1 868 737

Berlin Investment Two OÜ 2019. a. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku 28. mai 2020 otsusega, allkirjastamine 28. mai 2020.

Berlin Investment Two OÜ 2019 yearly report, which has been confirmed by the ruling of the general meeting on May 28, 2020, signing on May 28, 2020.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Usaldusfondide, investeerimisfondide ja sarnaste finantsüksuste investeerimine võlakirjadesse, väärtpaberitesse jms finantsvahenditesse	64301	513996	100.00%	Yes

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Berlin Investment Holding OÜ	11280913	Estonia	2500 EUR (Ordinary ownership)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Cellular phone	+372 58132303
E-mail address	claudio@estate.ee