

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2023

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2023

**ärinimi:** Blackfive OÜ

**registrikood:** 11459931

**postiaadress:** Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,  
Narva mnt 6-44

**postisihthnumber:** 10117

**telefon:** +372 5223718

**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 tegutseb kinnisvaraäris nii otseinvesteeringute, finantsinvesteeringute kaudu kinnisvaraettevõtetesse kui ka konsultatsioonide kaudu teistele kinnisvaraettevõtetele. Peamised nõustamistegevuse valdkonnad on nii elamu- kui ka ärikinnisvara haldamine, arendamine, turuuuringud ja käitamine. Investeeringu geograafiline fookus on Eesti ja mõned muud valitud EU riigid.

Käesoleval aastal juhatuse liikmetele tasusid ei makstud. Juhatuse liikmetele hüvitati ainult otseselt ettevõtte majandustegevusega seotud kulud.

The company is active in real estate business, both through direct investments, financial investment into real estate companies and through consultation for other real estate companies. Main fields of the consulting activity are management, development, market research and operation of both residential and commercial real estate. The geographical focus of the investment is Estonia and some other selected EU countries.

In the current year the board members did not receive any remuneration. The board members received only reimbursement of expenses directly related to the company business activities.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2023       | 31.12.2022       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 588 293          | 746 245          | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 24 457           | 22 306           |         |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>612 750</b>   | <b>768 551</b>   |         |
| Põhivarad                                    |                  |                  |         |
| Finantsinvesteeringud                        | 376 000          | 200 000          |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 930 004          | 951 223          |         |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>1 306 004</b> | <b>1 151 223</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>1 918 754</b> | <b>1 919 774</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 711 411          | 714 567          | 3       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>711 411</b>   | <b>714 567</b>   |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>711 411</b>   | <b>714 567</b>   |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 556            | 2 556            | 4       |
| Kohustuslik reservkapital                    | 256              | 256              |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 1 202 395        | 1 165 349        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 2 136            | 37 046           |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>1 207 343</b> | <b>1 205 207</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>1 918 754</b> | <b>1 919 774</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2023          | 2022          | Lisa nr |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Müügitulu                                   | 76 408        | 123 692       | 5       |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -72 581       | -74 075       |         |
| Tööjõukulud                                 | -11 641       | 0             | 6       |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-7 814</b> | <b>49 617</b> |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 9 950         | -12 571       |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>2 136</b>  | <b>37 046</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>2 136</b>  | <b>37 046</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Blackfive OÜ 2023 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 meeto.

### 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

Blackfive OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2023     | 31.12.2022     |
|-------------------|----------------|----------------|
| Arvelduskontod    | 588 293        | 746 245        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>588 293</b> | <b>746 245</b> |

## Lisa 3 Muud võlad

(eurodes)

|                         | 31.12.2023     | 1 - 5 aasta jooksul |
|-------------------------|----------------|---------------------|
| Muud viitvõlad          | 711 411        | 711 411             |
| Laenuvõlad              | 711 411        | 711 411             |
| <b>Kokku muud võlad</b> | <b>711 411</b> | <b>711 411</b>      |
|                         |                |                     |
|                         | 31.12.2022     | 1 - 5 aasta jooksul |
| Muud viitvõlad          | 714 567        | 714 567             |
| Laenuvõlad              | 714 567        | 714 567             |
| <b>Kokku muud võlad</b> | <b>714 567</b> | <b>714 567</b>      |

## Lisa 4 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 2 556      | 2 556      |
| Osade arv (tk) | 2          | 2          |

## Lisa 5 Müügitulu

(eurodes)

|                                                      | 2023          | 2022           |
|------------------------------------------------------|---------------|----------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes          |               |                |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                         |               |                |
| Saksamaa                                             | 24 841        | 27 352         |
| Eesti                                                | 0             | 0              |
| Luksemburg                                           | 51 567        | 96 340         |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>           | <b>76 408</b> | <b>123 692</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                               | <b>76 408</b> | <b>123 692</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes                        |               |                |
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 24 841        | 27 352         |
| Finantsinvesteeringud kinnisvarasse                  | 0             | 0              |
| Kinnisvarafondide valitsemine ja nõustamine          | 51 567        | 96 340         |
| <b>Kokku müügitulu</b>                               | <b>76 408</b> | <b>123 692</b> |

## Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                 | 2023           | 2022     |
|-------------------------------------------------|----------------|----------|
| Palgakulu                                       | -8 279         | 0        |
| Sotsiaalmaksud                                  | -2 871         | 0        |
| Pensionikulu                                    | -174           | 0        |
| Muud                                            | -317           | 0        |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                        | <b>-11 641</b> | <b>0</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale  | 1              | 0        |
| Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa: |                |          |
| Töölepingu alusel töötav isik                   | 1              | 0        |

## Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| PIKAAJALISED                                                                                                                     | 31.12.2023   | 31.12.2022   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Võlad ja ettemaksed                                                                                                              |              |              |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 1 744        | 4 900        |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                 | <b>1 744</b> | <b>4 900</b> |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.05.2024

**Blackfive OÜ (registrikood: 11459931) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

|                      |                                           |                      |
|----------------------|-------------------------------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi   | Allkirjastaja roll                        | Allkirja andmise aeg |
| GIANCLAUDIO ZUCHELLI | Juhatuse liige                            | 30.05.2024           |
| Resolutsioon:        | Olen aruandes sisalduvate andmetega nõus. |                      |
| KRISTINA PIILIK      | Juhatuse liige                            | 31.05.2024           |
| Resolutsioon:        | Olen aruandes sisalduvate andmetega nõus. |                      |

## Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Approved by the shareholders

# Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2023       |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 1 202 395        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 2 136            |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>1 204 531</b> |
| Jaotamine                                                              |                  |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 1 204 531        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>1 204 531</b> |

Blackfive OÜ juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2023. aasta puhaskasum summas 2 136 EUR alljärgnevalt:

Blackfive OÜ board is making the proposal to the general meeting of shareholders to divide the net income of 2023 in the amount of 2 136 EUR as follows:

- 1. jaotamata kasum / retained earnings 2 136 EUR

# Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2023       |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 1 202 395        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 2 136            |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>1 204 531</b> |
| Jaotamine                                                              |                  |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 1 204 531        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>1 204 531</b> |

Blackfive OÜ 2023. a. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku otsusega 30. mai 2024 otsusega, allkirjastamine 30. mai 2024.

Blackfive OÜ 2023 yearly report, which has been confirmed by the ruling of the general meeting on May 30, 2024, signing on May 30, 2024.

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine            | 70221      | 51567           | 67.49%      | Yes            |
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 24841           | 32.51%      | No             |