

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Blumfeldt Kinnisvara OÜ

registrikood: 14494483

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Ahtri tn 6a

postisihthnumber: 10151

telefon: +372 6318900, +372 5073496

e-posti aadress: favorte@favorte.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	6
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Varud	10
Lisa 3 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Laenukohustised	12
Lisa 6 Müügitulu	13
Lisa 7 Tööjõukulud	13
Lisa 8 Seotud osapooled	13
Lisa 9 Konsolideerimata bilanss	15
Lisa 10 Konsolideerimata kasumiaruanne	16
Lisa 11 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	17
Lisa 12 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	18
Aruande allkirjad	19
Vandeaudiitori aruanne	20

Tegevusaruanne

Ettevõtte on registreeritud Äriregistris 2018.a ning tema põhitegevusalaks on enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus.

Konsolideeritud müügitulu oli 2023.a 744 606 eurot, puhaskasum oli 372 252 eurot.

Konsolideeritud bilansimaht seisuga 31.12.2023 oli 5 611 554 eurot, omakapital 1 879 840 eurot.

2023.a tegeles Blumfeldt Kinnisvara OÜ Tammsaare tee 89 kaubanduskeskuse, Ahtri tn 6a büroopindade, Tartu mnt 16-50 ja Tartu mnt 16-51 äripindade väljaüürimisega.

Blumfeldt Kinnisvara OÜ-l on 2023.a lõpu seisuga üks 100%-lise osalusega tütarfirma, Favorte Fondijuhtimise OÜ, mis tegeleb Favorte REIF usaldusfondi valitsemisega. Tulenevalt RPS § 29 lg 4 erandist oli Blumfeldt Kinnisvara OÜ konsolideeritud majandusaasta aruande esitamise kohustusest enne 2023.a vabastatud. Seoses 2023.a alguses alanud aktiivse tegevusega Favorte REIF usaldusfondis ei ole erand enam kohaldatav.

Konsolideerimisgrupp ei ole dividende maksnud ning grupil ei ole ka plaanis lähitulevikus dividende maksta.

Nii Eesti kui ka teiste Balti riikide kinnisvaraturgu mõjutab majanduse olukord. Positiivse arenguna saab välja tuua energiahindade ning inflatsiooni stabiliseerumise, kuid mullu suvel alanud intressimäärade tõstmise tsükel on kujunenud kõige kiiremaks euroala ajaloos. Vähem kui aastaga on intressimäärasid tõstetud 4 protsendipunkti võrra, mistõttu on laenukasutuse kulud ettevõtjatele oluliselt suurenenud ning piirab nende laienemis- ja arendusplaane. Seetõttu on ärikinnisvara turul tehinguaktiivsus Baltikumis pigem madal. Praegu valitseva ebakindluse taandudes võib oodata investeringute taastumist, kuid kõrgemate intressimäärade tõttu saab see aga olema vaoshoitum.

2023.a plaanib Blumfeldt Kinnisvara OÜ jätkata nimetatud objektide väljaüürimisega.

Peamised finantssuhtarvud	2023	2022
Müügitulu (eurodes)	744 606	532 864
Käibe kasv %	40%	18%
Puhaskasum (eurodes)	372 252	1 184 275
Kasumi kasv (%)	-69%	889%
Puhasrentaabilus (%)	50%	222%
Omakapital	1 879 840	1 507 588
ROE (%)	20%	79%
Varad kokku	5 611 554	5 378 834
ROA (%)	7%	22%
Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:		
* Käibe kasv (%) = (müügitulu aruandeaasta – müügitulu eelmine aasta) / müügitulu eelmine aasta * 100		
* Kasumi kasv (%) = (puhaskasum aruandeaasta – puhaskasum eelmine aasta) / puhaskasum eelmine aasta * 100		
* Puhasrentaabilus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100		
* ROE (%) = puhaskasum / omakapital * 100		
* ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100		

Hendri Andreas Hinnos
Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	15 617	18 329	
Finantsinvesteeringud	21 943	22 435	
Nõuded ja ettemaksed	84 980	51 630	
Varud	0	2 306 065	2
Kokku käibevarad	122 540	2 398 459	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	15 115	12 578	3
Finantsinvesteeringud	1	0	
Kinnisvarainvesteeringud	5 473 000	2 966 000	4
Materiaalsed põhivarad	898	1 797	
Kokku põhivarad	5 489 014	2 980 375	
Kokku varad	5 611 554	5 378 834	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 115 244	154 808	5
Võlad ja ettemaksed	190 373	119 235	
Kokku lühiajalised kohustised	1 305 617	274 043	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 426 097	3 597 203	5
Kokku pikaajalised kohustised	2 426 097	3 597 203	
Kokku kohustised	3 731 714	3 871 246	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 505 088	320 813	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	372 252	1 184 275	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	1 879 840	1 507 588	
Kokku omakapital	1 879 840	1 507 588	
Kokku kohustised ja omakapital	5 611 554	5 378 834	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	744 606	532 864	6
Muud äritulud	208 058	1 066 446	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-146 128	-133 138	
Mitmesugused tegevuskulud	-150 333	-105 676	
Tööjõukulud	-32 419	-39 501	7
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-898	-793	
Muud ärikulud	-737	-504	
Ärikasum (kahjum)	622 149	1 319 698	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	278	-4 793	
Intressitulud	60	85	
Intressikulud	-250 235	-130 715	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	372 252	1 184 275	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	372 252	1 184 275	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	372 252	1 184 275	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	622 149	1 319 698	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-898	-792	
Muud korrigeerimised	-205 700	-1 066 554	
Kokku korrigeerimised	-206 598	-1 067 346	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-33 350	-18 103	
Varude muutus	0	-2 306 065	2
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-11 110	41 483	
Laekunud intressid	855	3	
Makstud intressid	-162 258	-238 173	
Kokku rahavood äritegevusest	209 688	-2 268 503	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-500	-3 375	3
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-23 196	-9 209	
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	23 196	0	
Antud laenude tagasimaksed	11 525	0	5
Laekunud dividendid	770	760	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	11 795	-11 824	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	93 000	3 342 125	5
Saadud laenude tagasimaksed	-317 195	-1 054 388	5
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-224 195	2 287 737	
Kokku rahavood	-2 712	7 410	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	18 329	10 919	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-2 712	7 410	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	15 617	18 329	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital		
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	2 500	320 813	323 313
Aruandeaasta kasum (kahjum)		1 184 275	1 184 275
31.12.2022	2 500	1 505 088	1 507 588
Aruandeaasta kasum (kahjum)		372 252	372 252
31.12.2023	2 500	1 877 340	1 879 840

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Käesolev lühendatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga (EFS). EFS on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid, mis on kehtestatud rahandusministri määrusega.

Blumfeldt Kinnisvara OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne ja kõik selle lisad on koostatud eurodes.

Konsolideeritud aruande koostamine

Blumfeldt Kinnisvara OÜ omab 100% osalust tütarettevõttes Favorte Fondijuhtimise OÜ ning nimetatud ettevõtte näitajad on konsolideeritud Blumfeldt Kinnisvara OÜ aastaaruandes.

Lisaks omab Blumfeldt Kinnisvara OÜ 10% osalust sidusettevõttes Rari Capital Management OÜ, mille näitajad ei ole konsolideeritud.

Käesolevas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes on 2022.a võrdlusandmed võrreldavaks konsolideeritud.

Äriühendused

Omandamise kuupäeva seisuga kajastab omandaja oma osa konsolideeritud bilansis tekkivast osalusest omandatava varades, kohustistes, tingimuslikes kohustistes ja firmaväärtuses ning konsolideeritud kasumiaruandes oma osa omandatava tuludest ja kuludest. Tütarettevõtete konsolideerimine lõpetatakse, kui emaettevõtte kaotab kontrolli tütarettevõtte üle. Äriühendusi kajastatakse konsolideeritud finantsaruannetes ostumeetodil.

Tütarettevõtted

Tütarettevõtted on kontserni kontrollitavad üksused. Kontsern kontrollib majandusüksust siis, kui see puutub kokku majandusüksusega seotud muutuva tootlusega või omab õigusi muutuvale tootlusele ning tal on võime mõjutada neid tulusid oma kontrolliga majandusüksuse üle.

Mittekontrollivad osalused

Mittekontrollivad osalused võetakse algselt arvele nende proportsionaalses osas omandatava identifitseeritavast netovarast omandamise kuupäeval. Kontserni osaluse muutused tütarettevõttes, mis ei põhjusta kontrolli kaotamist, kajastatakse omakapitalitehingutena.

Kontrolli kaotamine

Kui kontsern kaotab kontrolli tütarettevõtte üle, lõpetab ta tütarettevõtte varade ja kohustiste ning nendega seotud mittekontrollivate osaluste ja muude omakapitali komponentide kajastamise. Kontrolli kaotamisest tulenev kasum või kahjum kajastatakse kasumi või kahjumina. Endises tütarettevõttes säilinud osalust mõõdetakse õiglasel väärtuses kontrolli kaotamise hetkel.

Konsolideerimisel elimineeritavad tehingud

Kontsernisisised saldod ja tehingud ning kõik realiseerimata tulud ja kulud (välja arvatud välisvaluutatehingute kasumid või kahjumid), mis tulenevad kontsernisisestest tehingutest, elimineeritakse.

Raha

Raha ja selle lähenditena kajastatakse kassas olevat sularaha, pangakontodel olevat raha ja nõudmiseni hoiuseid pankades.

Finantsinvesteeringud

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval. Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemiseesmärgil hoitavaid väärtvapabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondiosakud jne) ning kindla lunastustähtajaga väärtvapabereid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul aruandepäevast. Pikaajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse väärtvapabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondiosakud jne), mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul (v.a investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse) ning kindla lunastustähtajaga väärtvapabereid, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast aruandepäeva. Lühiajalise ja pikaajalise finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (v.a sellised osalused tütar- ja sidusettevõtjates, mida kajastatakse konsolideerimise või kapitaliosaluse meetodil) kajastatakse õiglasel väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse aluseks on finantsinstrumendi noteeritud turuhind. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt

hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on valitsev mõju. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte valitseva mõju all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevust ja finantspoliitikat. Emaettevõtte konsolideerimata aruandes kajastatakse investeringuid tütar- ja sidusettevõtetesse soetusmaksumuse meetodil (miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle emaettevõttel on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui Ettevõtte omab 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Nõuded ja ettemaksed

Bilansis kajastuvaid nõudeid on hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Ostjate laekumata arved, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse aruandeperioodil kulusse ja kajastatakse bilansis eraldi real "ebatõenäolilist laekuvad arved".

Varud

Varud on varad, mida hoitakse müügiks tavapärase äritegevuse käigus. Varude mõiste hõlmab lisaks müügiks ostetud kaupadele ka selliseid objekte nagu müügiks hoitavad seadmed ja kinnisvara.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, varude maksumust korrigeeritakse kulutustega, mis otseselt suurendavad nende väärtust.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulusi. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvele võtmist õiglasel väärtuses.

Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid/kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud"/"muud ärikulud".

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Suuremate ostude puhul määratakse igal üksikul juhul eraldi, kas ostetud vara võetakse arvele põhivarana või kantakse kulusse. Samuti määratakse igal üksikul juhul põhivarale rakendatav amortisatsioon. Üldjuhul objektid, mille maksumus on alla 2500 euro, kantakse kulusse. Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Kuluminorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeest

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 2500

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, maksuvõlad, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Pikaajaliste kohustistena on bilansis kajastatud kohustised, mille maksetähtaeg on hiljem kui üks aasta peale bilansikuupäeva. Ülejäänud kohustised on kajastatud lühiajalistena

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on ostjale üle läinud ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Müügitulu kajastab müüdud kaupade eest saadavaid summasid, millest on maha arvestatud allahindlused ja tagastatud kaubad.

Maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksa Eesti ettevõtted tulumaksu jaotamata kasumilt. Iga-aastase kasumilt makstava tulumaksu asemel maksavad Eesti ettevõtted tulumaksu kasumi jaotamisel dividendidena. Sarnastel alustel maksustatakse kingitused, annetused, vastuvõtukulud, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksed ning siirdehinna korrigeerimised.

Kehtiv maksumäär on 20/80 väljamakstud netodividendist. Kuna tulumaksu tasutakse üksnes jaotatud kasumilt kassapõhiselt ei teki ajutisi erinevusi maksustamisväärtuste ning varade ja kohustiste bilansilise jääkväärtuse vahel, mis võiksid põhjustada

edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustisi. Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna ning bilansis eraldi dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata perioodist, mille eest dividendid välja kuulutatakse või millal dividendid tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide reaalsele väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Alates 2018 aastast saab rakendada 14%-list tulumaksumäära viimase kolme aasta keskmisele dividendile. Kuna seadus jõustus aastal 2018, siis perioodil 2019-2020 rakenduvad n.ö üleminekusätted. Sealjuures kohaldub madalam maksumäär 2022. aastal makstavatele dividendidele, mille summa moodustab aastatel 2019-2021 jaotatud ja maksustatud keskmistest netodividendidest. Blumfeldt Kinnisvara OÜ ei ole majandusaastal 2020, 2021 ega 2022 dividende maksnud ja neile madalama tulumaksumäära rakendamine ei kehti.

Seotud osapooled

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

Blumfeldt Kinnisvara OÜ käsitleb seotud osapooltena:

a. tegev- ja kõrgemat juhtkonda ning olulise osalusega eraisikutest omanikke ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele;

b. eelmises punktis kirjeldatud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtjaid.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnedid aruandekuupäeva, 31. detsember ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Aruandekuupäeva järgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Varud

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Müügiks ostetud kaubad	0	2 306 065
Kinnisvara	0	2 306 065
Kokku varud	0	2 306 065

2023. aasta jooksul klassifitseeriti Ahtri tn 6a, Tallinn korteriomandid ümber kinnisvarainvesteeringuks.

Lisa 3 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	15 115	12 578
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	15 115	12 578

Sidusettevõtte on kajastatud soetusmaksumuse meetodil ja sidusettevõtte omakapitali taastamiseks on sidusettevõttele antud laen ja intressid kantud sidusettevõttesse muudesse reservidesse.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	0
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 065 893
Ümberliigitamised	1 900 107
31.12.2022	2 966 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	200 935
Ümberliigitamised	2 306 065
31.12.2023	5 473 000

Blumfeldt Kinnisvara OÜ omab kinnisvarainvesteeringuid A. H. Tammsaare tee 89, Tallinn, Tartu mnt 16-50, Tallinn, Tartu mnt 16-51, Tallinn ja Ahtri tn 6a, Tallinn.

2023. aasta jooksul hinnati ümber A. H. Tammsaare tee 89, Tallinn, Tartu mnt 16-50, Tallinn ja Tartu mnt 16-51, Tallinn õiglasel väärtusel. Õiglaste väärtuste määramine on teostatud ettevõtte siseselt. Õiglastele väärtustele ümberhindamise kasum on kajastatud kasumiaruandes muude ärituludena, oluline osa kasumist tekkis 31.12.2023 ümberklassifitseerimisel ja õiglasele väärtusele hindamisel.

2023. aasta jooksul võeti Ahtri tn 6a, Tallinn korterimandid arvele kinnisvarainvesteeringutena ja hinnati varudest ümber õiglasel väärtusele. Õiglase väärtuse määramine on teostatud ettevõtte siseselt. Õiglasele väärtusele ümberhindamise kasum on kajastatud kasumiaruandes muude ärituludena, oluline osa kasumist tekkis 31.12.2023 ümberklassifitseerimisel ja õiglasele väärtusele hindamisel.

A.H. Tammsaare tee 89 Tallinn kinnistu õiglase väärtuse hindamisel kasutati diskonteeritud rahavoogude meetodit (kasutatud sisendid - diskontomäär 7,17%, vakantsuse määr 5-9%, 5-aastane rahavoo prognoos).

Tartu mnt 16-50 ja 51, Tallinn korterimandite õiglase väärtuse hindamisel kasutati diskonteeritud rahavoogude meetodit (kasutatud sisendid - diskontomäär 7,17%, vakantsuse määr 0%, 5-aastane rahavoo prognoos).

Ahtri tn 6a, Tallinn korterimandite õiglaste väärtuste hindamisel kasutati diskonteeritud rahavoogude meetodit (kasutatud sisendid - diskontomäär 5,78%, vakantsuse määr 0-10%, 5-aastane rahavoo prognoos).

Kinnisasjadele on seatud hüpoteek pangalaenu tagatiseks.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laen seotud osapoolelt	891 000	891 000			8%	euro	31.12.2024	8
Laen seotud osapoolelt	95 000	95 000			4%	euro	31.12.2024	8
Pangalaen	84 156	84 156			6k Euribor + 3,5%	euro	15.12.2025	
Pangalaen	45 088	45 088			6k Euribor + 2,95%	euro	15.05.2027	
Lühiajalised laenud kokku	1 115 244	1 115 244						
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	806 591	0	806 591	0	6k Euribor + 3,5%	euro	15.12.2025	
Pangalaen	1 619 506	0	1 619 506	0	6k Euribor + 2,95%	euro	15.05.2027	
Pikaajalised laenud kokku	2 426 097		2 426 097					
Laenukohustised kokku	3 541 341	1 115 244	2 426 097					

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Pangalaen	83 916	83 916			6k Euribor + 3,5%	euro	15.12.2025	
Pangalaen	53 017	53 017			6k Euribor + 2,95%	euro	15.05.2027	
Laen seotud osapoolelt	17 875	17 875			8%	euro	31.12.2023	8
Lühiajalised laenud kokku	154 808	154 808						
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	888 221	0	888 221	0	6k Euribor + 3,5%	euro	15.12.2025	
Pangalaen	1 658 982	0	1 658 982	0	6k Euribor + 2,95%	euro	15.05.2027	
Laen seotud osapoolelt	1 050 000	0	1 050 000	0	8%	euro	31.12.2024	8
Pikaajalised laenud kokku	3 597 203	0	3 597 203					
Laenukohustised kokku	3 752 011	154 808	3 597 203					

Pangalaenude tagatiseks on seotud hüpoteegid A. H. Tammsaare tee 89 kinnistule ning Tartu mnt 16-50, Tartu mn 16-51 ja Ahtri tn 6a korteriomanditele.

Lühiajalised kohustused ületavad käibevara ligi 10-kordselt. Lühiajalisi kohustusi tasutakse jooksvatest üürimaksetest.

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	744 606	532 864
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	744 606	532 864
Kokku müügitulu	744 606	532 864
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	744 606	532 864
Kokku müügitulu	744 606	532 864

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	-24 375	-29 620
Sotsiaalmaksud	-8 044	-9 881
Kokku tööjõukulud	-32 419	-39 501
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	0	1
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	160 000	0	5
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	891 000	0	5
Kokku laenukohustised	1 051 000	0	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 250	0	

Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	85 028	3 452	
Kokku võlad ja ettemaksed	86 278	3 452	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	1 050 000	5
Kokku laenukohustised	0	1 050 000	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõttjad	3 250	5 375	0	8 625	555	5
Kokku antud laenud	3 250	5 375	0	8 625	555	

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõttjad	8 625	2 900	11 525	0	286	5
Kokku antud laenud	8 625	2 900	11 525	0	286	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	386 384	1 590 000	926 384	1 050 000	55 897	5
Kokku laenukohustised	386 384	1 590 000	926 384	1 050 000	55 897	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõttjad	0	65 000	0	65 000	979	5
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	95 000	0	95 000	271	5
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	1 050 000	0	159 000	891 000	81 576	5
Kokku laenukohustised	1 050 000	160 000	159 000	1 051 000	82 826	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
---	--	--

	2023	2022
Arvestatud tasu	24 375	16 732

Lisa 9 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Varad		
Käibevarad		
Raha	9 828	18 006
Finantsinvesteeringud	0	22 434
Nõuded ja ettemaksed	56 459	60 810
Varud	0	2 306 066
Kokku käibevarad	66 287	2 407 316
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	17 616	15 078
Kinnisvarainvesteeringud	5 473 000	2 966 000
Materiaalsed põhivarad	898	1 797
Kokku põhivarad	5 491 514	2 982 875
Kokku varad	5 557 801	5 390 191
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	1 180 244	136 933
Võlad ja ettemaksed	189 300	116 954
Kokku lühiajalised kohustised	1 369 544	253 887
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	2 426 096	3 597 203
Kokku pikaajalised kohustised	2 426 096	3 597 203
Kokku kohustised	3 795 640	3 851 090
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 536 601	336 467
Aruandeaasta kasum (kahjum)	223 060	1 200 134
Kokku omakapital	1 762 161	1 539 101
Kokku kohustised ja omakapital	5 557 801	5 390 191

Lisa 10 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2023	2022
Müügitulu	580 508	532 864
Muud äritulud	208 058	1 066 446
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-146 129	-133 138
Mitmesugused tegevuskulud	-136 255	-91 419
Tööjõukulud	-32 419	-39 501
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-898	-792
Muud ärikulud	-737	-504
Kokku ärikasum (-kahjum)	472 128	1 333 956
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	1 532	-4 793
Intressitulud	339	0
Intressikulud	-250 939	-129 537
Muud finantstulud ja -kulud	0	508
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	223 060	1 200 134
Aruandeaasta kasum (kahjum)	223 060	1 200 134

Lisa 11 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2023	2022
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	472 128	1 333 956
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-898	-792
Muud korrigeerimised	-205 699	-1 066 555
Kokku korrigeerimised	-206 597	-1 067 347
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-4 830	-18 103
Varude muutus	0	-2 306 065
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-12 061	40 415
Laekunud intressid	847	3
Makstud intressid	-159 961	-237 778
Kokku rahavood äritegevusest	89 526	-2 254 919
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-3 375
Laekunud sidusettevõtjate müügist	-500	0
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-9 208
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	23 196	0
Antud laenud	-4 900	-11 375
Antud laenude tagasimaksed	11 525	0
Laekunud dividendid	770	760
Kokku rahavood investeerimistegevusest	30 091	-23 198
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	160 000	3 340 000
Saadud laenude tagasimaksed	-287 795	-1 054 388
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-127 795	2 285 612
Kokku rahavood	-8 178	7 495
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	18 006	10 511
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-8 178	7 495
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	9 828	18 006

Lisa 12 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	2 500	336 467	338 967
Aruandeaasta kasum (kahjum)		1 200 134	1 200 134
31.12.2022	2 500	1 536 601	1 539 101
Aruandeaasta kasum (kahjum)		223 060	223 060
31.12.2023	2 500	1 759 661	1 762 161
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil		122 679	122 679
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2023	2 500	1 882 340	1 884 840

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.06.2024

Blumfeldt Kinnisvara OÜ (registrikood: 14494483) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HENDRI ANDREAS HINNO	Juhatuse liige	20.06.2024
Resolutsioon:	Kinnitan Blumfeldt Kinnisvara OÜ 2023.a majandusaasta aruande	

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Blumfeldt Kinnisvara OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud Blumfeldt Kinnisvara OÜ konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2023, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ning konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet. Ülevaadatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 18.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

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

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusetöövõtude 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

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

Ülevaatusetöö 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

Ülevaatusetöö põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt Blumfeldt Kinnisvara OÜ konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Andris Jegers

Vandeaudiitori number 171

/digitaalselt allkirjastatud/

Ele Pajusaar

Vandeaudiitori number 652

KPMG Baltics OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 17

Ahtri 4, Tallinn 10151

25.06.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Blumfeldt Kinnisvara OÜ (registrikood: 14494483) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRIS JEGERS	Vandeaudiitor	25.06.2024
ELE PAJUSAAR	Vandeaudiitor	25.06.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 505 088
Aruandeaasta kasum (kahjum)	372 252
Kokku	1 877 340
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 877 340
Kokku	1 877 340

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 505 088
Aruandeaasta kasum (kahjum)	372 252
Kokku	1 877 340
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 877 340
Kokku	1 877 340

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	580508	100.00%	Jah