

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: Berlin Investment Two OÜ

registrikood: 12507282

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

postisihthnumber: 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	6
Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	7
Lisa 4 Muud võlad	7
Lisa 5 Osakapital	7
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)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	617 631	904 311	2
Finantsinvesteeringud	663 173	133 924	
Kokku käibevarad	1 280 804	1 038 235	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 800	2 800	3
Finantsinvesteeringud	795 157	321 826	
Nõuded ja ettemaksed	100 000	897 000	
Kokku põhivarad	897 957	1 221 626	
Kokku varad	2 178 761	2 259 861	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	356 434	5 946	
Kokku lühiajalised kohustised	356 434	5 946	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	65 000	65 000	4
Kokku pikaajalised kohustised	65 000	65 000	
Kokku kohustised	421 434	70 946	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	5
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 205 280	2 013 276	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	549 297	172 889	
Kokku omakapital	1 757 327	2 188 915	
Kokku kohustised ja omakapital	2 178 761	2 259 861	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	39 900	15 572	6
Muud äritulud	40	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-10 543	-13 364	
Ärikasum (kahjum)	29 397	2 208	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	380 530	23 702	
Muud finantstulud ja -kulud	139 370	146 979	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	549 297	172 889	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	549 297	172 889	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Berlin Investment Two OÜ 2024. 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 aktsiatest 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.

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 tütaretevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Arvelduskontod	617 631	904 311
Kokku raha	617 631	904 311

Lisa 3 Tütaretevõtjate aktsiad ja osad
(eurodes)

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütaretevõtja registrikood	Tütaretevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2023	31.12.2024
40203027692	LV Stonedge SIA	Läti	Kinnisvara	100	100

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütaretevõtja nimetus	31.12.2023	31.12.2024
LV Stonedge SIA	2 800	2 800
Kokku tütaretevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 800	2 800

Lisa 4 Muud võlad
(eurodes)

	31.12.2024	1 - 5 aasta jooksul
Muud viitvõlad	65 000	65 000
Laenuvõlad	65 000	65 000
Kokku muud võlad	65 000	65 000

	31.12.2023	1 - 5 aasta jooksul
Muud viitvõlad	65 000	65 000
Laenuvõlad	65 000	65 000
Kokku muud võlad	65 000	65 000

Lisa 5 Osakapital
(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	39 900	15 572
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	39 900	15 572
Kokku müügitulu	39 900	15 572
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Äri- ja muu juhtimisalane nõustamine	39 900	15 572
Kokku müügitulu	39 900	15 572

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

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 434	0
Kokku võlad ja ettemaksed	6 434	0

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Nõuded ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	0	350 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	350 000

Aruande elektroonilised kinnitused

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.05.2025

Berlin Investment Two OÜ (registrikood: 12507282) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Marco Zucchelli	Juhatuseliige	16.05.2025
Resolutsioon:	Olen aruandes sisalduvate andmetega nõus	
Gianclaudio Zucchelli	Juhatuseliige	16.05.2025
Resolutsioon:	Olen aruandes sisalduvate andmetega nõus.	

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 205 280
Aruandeaasta kasum (kahjum)	549 297
Kokku	1 754 577
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 754 577
Kokku	1 754 577

Berlin Investment Two OÜ juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2024. aasta puhaskasum summas 549 297 EUR alljärgnevalt:

Berlin Investment Two OÜ board is making the proposal to the general meeting of shareholders to divide the net income of 2024 in the amount of 549 297 EUR as follows:

- 1. jaotamata kasum / retained earnings 549 297 EUR

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 205 280
Aruandeaasta kasum (kahjum)	549 297
Kokku	1 754 577
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 754 577
Kokku	1 754 577

Berlin Investment Two OÜ 2024. a. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku 16. mai 2025 otsusega, allkirjastamine 16. mai 2025.

Berlin Investment Two OÜ 2024 yearly report, which has been confirmed by the ruling of the general meeting on May 16, 2025, signing on May 16, 2025.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Äri- ja muu juhtimiselane nõustamine	70201	EMTAK 2025	39900	100.00%	Yes