

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2024

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2024

**ärinimi:** BKB Real Estate Holding OÜ

**registrikood:** 14934924

**postiaadress:** Rapla maakond, Märjamaa vald, Märjamaa alev,  
Pärnu mnt 35

**postisihthnumber:** 78301

**e-posti aadress:** [management@bkbrealestateholding.eu](mailto:management@bkbrealestateholding.eu)

**veebilehe aadress:** [www.bkbrealestateholding.eu](http://www.bkbrealestateholding.eu)

## Sisukord

|                                            |    |
|--------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                             | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne               | 4  |
| Bilanss                                    | 4  |
| Kasumiaruanne                              | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad         | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                  | 6  |
| Lisa 2 Raha                                | 7  |
| Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud            | 8  |
| Lisa 4 Võlad ja ettemaksed                 | 8  |
| Lisa 5 Osakapital                          | 9  |
| Lisa 6 Kaubad, toore, materjal ja teenused | 9  |
| Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud           | 9  |
| Lisa 8 Seotud osapooled                    | 9  |
| Aruande allkirjad                          | 11 |

## Tegevusaruanne

BKB Real Estate Holding OÜ põhitegevusalaks on enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (EMTAK 68201).

Järgmisel majandusaastal on äriühingul plaanis jätkata samal tegevusalal.

Äriühingu 2024.a. müügitulu oli 15 692 eurot ja puhaskasum 5079 eurot.

2023.a. vastavad näitajad olid: müügitulu 21 129 eurot ja puhaskasum 4152 eurot.

Lõppenud majandusaastal ei tehtud arengu- ja uurimisväljaminekuid. Nimetatud väljaminekuid pole kavandatud ka käesoleval majandusaastal.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2024     | 31.12.2023     | Lisa nr |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Varad                                        |                |                |         |
| Käibevarad                                   |                |                |         |
| Raha                                         | 12 075         | 10 979         | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 1 751          | 1 856          |         |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>13 826</b>  | <b>12 835</b>  |         |
| Põhivarad                                    |                |                |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 111 281        | 111 074        | 3       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>111 281</b> | <b>111 074</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>125 107</b> | <b>123 909</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                |                |         |
| Kohustised                                   |                |                |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                |                |         |
| Laenukohustised                              | 18 259         | 17 757         |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 631            | 256            | 4       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>18 890</b>  | <b>18 013</b>  |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                |                |         |
| Laenukohustised                              | 13 402         | 18 160         |         |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>13 402</b>  | <b>18 160</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>32 292</b>  | <b>36 173</b>  |         |
| Omakapital                                   |                |                |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 502          | 2 502          | 5       |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 85 234         | 81 082         |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 5 079          | 4 152          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>92 815</b>  | <b>87 736</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>125 107</b> | <b>123 909</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2024         | 2023         | Lisa nr |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|---------|
| Müügitulu                                   | 15 692       | 21 129       |         |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -23          | -5 101       | 6       |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -4 949       | -7 573       | 7       |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -2 083       | -1 896       |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>8 637</b> | <b>6 559</b> |         |
| Intressikulud                               | -3 558       | -2 407       |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>5 079</b> | <b>4 152</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>5 079</b> | <b>4 152</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

BKB Real Estate Holding OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

Kasumiaruanne on koostatud raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis kirjel „raha“ kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Rahalised vahendid on bilansis kajastatud õiglases väärtuses.

### Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (s.o. nominaalväärtus miinus tagasimaksud ning vajadusel tehtavad allahindlused), lähtudes laekumise tõenäosusest. Nõuet iga konkreetse ostja vastu hinnatakse eraldi, arvestades teadaolevat infot ostja maksevõime kohta. Nõuded hinnatakse bilansis alla tõenäoliselt laekuva summani ning allahindlus kajastatakse bilansireal „Ebatõenäoliselt laekuvad summad“. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. soetusmaksumus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida Äriühing hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil analoogiliselt materiaalse põhivaraga. Äriühing kasutab kinnisvarainvesteeringu amortiseerimisel lineaarset meetodit. Kinnisvarainvesteeringutel on üldjuhul määratud kasulikuks elueaks 20-25 aastat.

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse äriühingu majandustegevuses kasutatavaid varaobjekte kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega üle põhivara arvelevõtmise alampiiri. Varaobjektid, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on sellest väiksem kantakse kasutusse võtmisel kuludesse.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a. tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

**Põhivarade arvelevõtmise alampiir 320****Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)**

| Põhivara grupi nimi        | Kasulik eluiga |
|----------------------------|----------------|
| Ehitised ja rajatised      | 20-25 aastat   |
| Muud masinad seadmed       | 5-6 aastat     |
| Muu inventar ja IT seadmed | 3-4 aastat     |

**Tulud**

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses. Müügitulu sisaldab müüdud teenuste ja kaupade eest saadavaid summasid, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kajastatakse siis, kui selle suurus on võimalik usaldusväärselt mõõta ja on tõenäoline, et ettevõtte saab tehingust tulenevat majanduslikku kasu.

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist. Teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja selle suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

**Kulud**

Kulud on kirjeldatud tekkepõhise arvestusprintsibi alusel.

**Seotud osapooled**

Seotud osapoolteks loetakse:

- Emaettevõtte, tütarettevõtted, sidusettevõtted ja teised osahinguga samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad.
- Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud.
- Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|            | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|------------|------------|------------|
| Kokku raha | 12 075     | 10 979     |

## Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |                |                |
|------------------------|----------------|----------------|
|                        | Ehitised       | Kokku          |
| <b>31.12.2022</b>      |                |                |
| Soetusmaksumus         | 76 146         | 76 146         |
| Akumuleeritud kulum    | -800           | -800           |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | <b>75 346</b>  | <b>75 346</b>  |
|                        |                |                |
| Ostud ja parendused    | 41 924         | 41 924         |
| Müügid                 | -3 500         | -3 500         |
| Amortisatsioonikulu    | -2 696         | -2 696         |
|                        |                |                |
| <b>31.12.2023</b>      |                |                |
| Soetusmaksumus         | 113 770        | 113 770        |
| Akumuleeritud kulum    | -2 696         | -2 696         |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | <b>111 074</b> | <b>111 074</b> |
|                        |                |                |
| Ostud ja parendused    | 2 290          | 2 290          |
| Amortisatsioonikulu    | -2 083         | -2 083         |
|                        |                |                |
| <b>31.12.2024</b>      |                |                |
| Soetusmaksumus         | 116 060        | 116 060        |
| Akumuleeritud kulum    | -4 779         | -4 779         |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | <b>111 281</b> | <b>111 281</b> |

|                                            | 2024 | 2023  |
|--------------------------------------------|------|-------|
| Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas | 0    | 5 750 |

## Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2024 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Võlad tarnijatele                | 631        | 631                               | 0                   | 0           |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>631</b> | <b>631</b>                        | <b>0</b>            | <b>0</b>    |
|                                  |            |                                   |                     |             |
|                                  | 31.12.2023 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Võlad tarnijatele                | 256        | 256                               | 0                   | 0           |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>256</b> | <b>256</b>                        | <b>0</b>            | <b>0</b>    |

## Lisa 5 Osakapital

(eurodes)

|                                                                                                                                                                        | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Osakapital                                                                                                                                                             | 2 502      | 2 502      |
| Osade arv (tk)                                                                                                                                                         | 3          | 3          |
| Ettevõtte osakapital koosneb kolmest võrdsest osast:<br>1. osa nimiväärtusega 834,00 eurot<br>2. osa nimiväärtusega 834,00 eurot<br>3. osa nimiväärtusega 834,00 eurot |            |            |

## Lisa 6 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

|                                                  | 2024       | 2023          |
|--------------------------------------------------|------------|---------------|
| Müügi eesmärgil ostetud kaubad                   | -23        | -5 101        |
| <b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b> | <b>-23</b> | <b>-5 101</b> |

## Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2024          | 2023          |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Energia</b>                         | <b>-3 774</b> | <b>-4 922</b> |
| Elektrienergia                         | -3 774        | -4 922        |
| Mitmesugused bürookulud                | -1 047        | -2 011        |
| Muud                                   | -128          | -640          |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>-4 949</b> | <b>-7 573</b> |

## Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED                                                                                                                     | 31.12.2024   | 31.12.2023   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Laenukohustised</b>                                                                                                           |              |              |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 3 501        | 3 501        |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>3 501</b> | <b>3 501</b> |

| LAENUKOHUSTISED                                                                                                                  | 31.12.2022   | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed | 31.12.2023   | Perioodi arvestatud intress |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------|-----------------------------|--------------|-----------------------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0            | 3 501         | 0                           | 3 501        | 0                           |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>0</b>     | <b>3 501</b>  | <b>0</b>                    | <b>3 501</b> | <b>0</b>                    |
|                                                                                                                                  |              |               |                             |              |                             |
| LAENUKOHUSTISED                                                                                                                  | 31.12.2023   | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed | 31.12.2024   | Perioodi arvestatud intress |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 3 501        | 0             | 0                           | 3 501        | 0                           |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>3 501</b> | <b>0</b>      | <b>0</b>                    | <b>3 501</b> | <b>0</b>                    |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2025

**BKB Real Estate Holding OÜ (registrikood: 14934924) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi     | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|------------------------|--------------------|----------------------|
| KRISTJAN-NESTOR JANSON | Juhatuse liige     | 30.06.2025           |
| BENGT JANSON           | Juhatuse liige     | 30.06.2025           |

## Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

**Kasumi jaotamise ettepanek**  
(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2024    |
|------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 85 234        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 5 079         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>90 313</b> |
| Jaotamine                                                              |               |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 90 313        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>90 313</b> |

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | EMTAK versioon | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|----------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | EMTAK 2025     | 15692           | 100.00%     | Jah            |