

30 -06- 2006

16

Maire MÄE

Majandusaasta aruanne

OÜ BONUS INVEST

Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2005
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2005

Äriregistri kood	11150493
Aadress:	Põllu 135- 5 Tallinn 10917
Telefon:	6 770 143
Faks:	6 506 005
Elektronpost	rait@foorum.ee
Interneti kodulehekül	Ei ole
Põhitegevusala	Kinnisvara haldamine
Tegevjuht	Rait Minumets

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	9
Lisa 1 Raha	11
Lisa 2 Nõuded ostjate vastu	11
Lisa 3 Viitlaekumised ja ettemaksed	12
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 5 Võlakohustused	12
Lisa 6 Osakapital	13
Lisa 7 Müügitulu- ja muud äritulud	13
Lisa 8 Muud ärikulud	13
Lisa 9 Ostjate ettemaksed ja võlad hankijatele	13
Lisa 10 Laenude tagatised	13
Lisa 11 Tehingud seotud osapooltega	14
Juhatuse liikmete allkirjad 2005.a. majandusaasta aruandele	15



TEGEVUSARUANNE

Sissejuhatus

OÜ Bonus Invest on 01.07.2005.a. asutatud peamiselt kinnisvara haldamisega tegelev äriühing. Majandustegevusega alustati sisuliselt alles 01.12.2005.a.. 2005.a.lõpul investeeriti kinnivarasse renditulu teenimise eesmärgil 5,6 milj. krooni.

Tulud, kulud, kasum

Kuna kinnisvara ost toimus 30.11.2005.a. kujunes OÜ Bonus Invest'i müügituluks detsembrikuu renditulu 44 000 krooni. OÜ Bonus Invest kogu 2005.a.majandustegevuse tulemuseks kujunes 43 124 krooni suurune kahjum.

Personal

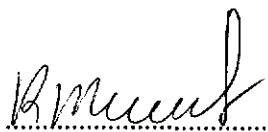
OÜ Bonus Invest's töötajaid aruandeaastal ei ole. Alates 2006.a. töötab töölepingu alusel raamatupidaja. Juhatuse liikme tasusid 2005.a. jooksul ei makstud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

OÜ Bonus Invest'i eesmärgiks järgmisel majandusaastal on alustatud äritegevuse jätkamine ja võimaluse korral laiendamine.

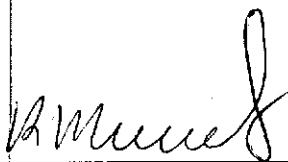
Rait Minumets

juhatuse liige



29.06.2006.a.

Juhatus liige



30 -06- 2006

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

OÜ Bonus Invest juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja Eesti hea raamatupidamistava nõudeid.

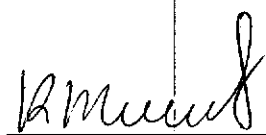
Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2005 ja aastaaruande koostamispäeva 29.06.2006 vahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

Juhatuse hinnangul on OÜ Bonus Invest jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2005.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tallinnas, 29. juunil 2006.a



Juhatuse liige
Rait Minumets

Juhatuse liige 

30 -06- 2006

Bilanss
(kroonides)

Lisa nr 31.12.2005 Algbilanss

VARAD

Käibevara

Raha	1	54 911	40 000
Nõuded ostjate vastu	2	42 244	
Viitlaekumised ja ettemaksed	3	989 743	
Käibevara kokku		1 086 898	40 000

Põhivara

Kinnisvarainvesteeringud	4	5 554 847	
Põhivara kokku		5 554 847	
VARAD KOKKU		6 641 745	40 000

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL

Lühiajalised kohustused

Lühiajalised võlakohustused	5	2 045 495	
Ostjate ettemaksed kaupade ja teenuste eest	9	20 800	
Võlad tarnijatele	9	17 806	

Lühiajalised kohustused kokku

Pikaajalised kohustused

Pikaajalised võlakohustused fin.asutustele	5	4 560 768	
--	---	-----------	--

Pikaajalised kohustused kokku

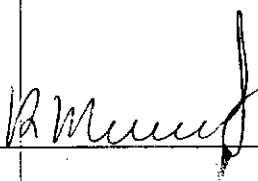
KOHUSTUSED KOKKU

Omakapital

Osakapital	6	40 000	40 000
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-43 124	

OMAKAPITAL KOKKU

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU

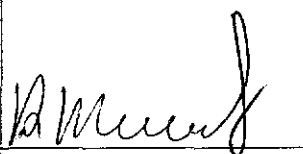


30 -06- 2006

Kasumiaruanne

(kroonides)

	Lisa nr	2005
Müügitulu	7	44 000
Muud tegevuskulud		55 650
Põhivara kulum ja väärtuse langus	4	13 750
Muud ärikulud	8	354
Ärikahjum		-25 754
Finantstulud ja -kulud		
Muud finantstulud ja -kulud		-17 370
Finantstulud ja -kulud kokku		- 17 370
Kasum, kahjum enne tulumaksustamist		-43 124
Aruandeaasta puhaskahjum		-43 124



Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	Lisa nr	2005
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum		-25 754
Korrigeerimised:		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	4	13 750
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-991 987
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		38 606
Makstud intressid		-17 449
Kokku rahavood äritegevusest		-982 834
Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse põhivara soetus kinnisvarainvesteering	4	- 5 568 597
Saadud intressid		79
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-5 568 518
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud, emiteeritud võlakirjad	5	6 624 343
Saadud laenude tagasimaksed		-18 080
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		6 606 263
Rahavood kokku		54 911
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus		54 911
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1	54 911

Omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)

	Osa- kapital	Jaotamata kasum/ kahjum	Kokku
Algbilanss asutamine	40 000		40 000
Aruandeperioodi puhaskasum	0	- 43 124	-43 124
Saldo seisuga 31.12.2005	40 000	-43 124	-3 124

Vastavalt OÜ Bonus Invest kehtivale põhikirjale on osakapitali minimaalseks suuruseks 40 000 krooni ja maksimaalseks suuruseks 160 000 krooni.

Reservkapitali suuruseks on 1/10 osakapitalist. Kuni nimetatud suuruse saavutamiseni kantakse reservkapitali igal aastal 1/20 puhaskasumist.

2005.a. kujunenud kahjum ja seetõttu ka negatiivne omakapital on ajutine, kuna sisuline majandustegevus kestis ainult ühe kuu, kuid ettevalmistusi selleks tehti juba varem.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

OÜ Bonus Invest 2005. 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.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes pangas ja kassas olevat sularaha.

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte 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). Kinnisvarainvesteeringuobjekte on kajastatud analoogiliselt materiaalse põhivaraga (soetusmaksumuses, millest on mahaarvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest).

Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui need tõstavad kinnisvarainvesteeringu väärtust kõrgemale objekti algselt hinnatud väärtusest. Kulutused, mis taastavad objekti algset väärtust (näiteks remont, hooldus ja muud sarnased kulutused) on kajastatud aruandeperioodi kuludes.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni. 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 –

30 -06- 2006

asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

Ehitised ja rajatised	20-30 aastat
Muud masinad ja seadmed	5-10 aastat
Muu inventar ja IT seadmed	3- 5 aastat

Maad ei amortiseerita.

Kasutusel on järgnevad amortisatsiooni normid:

Ehitised ja rajatised – 3% -10% aastas

Muu materiaalse põhivara osas – kontoritehnika 30% aastas , majandusinventar 20% aastas, transpordivahendite osas 20% aastas.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Finantsvarad ja -kohustused

Finantsvarasid (antud laenud) kajastatakse bilansis üldjuhul korregeeritud soetusmaksumuses.

Pikaajaliste nõuete korregeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele antud laenu õiglasel väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel intressitulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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 korregeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korregeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksamisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korregeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Ettevõtte tulumaks

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 23/77 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.



Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimu misel päeval ametlikult..... kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatakse kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse igaaastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Lisa 1

Raha

	31.12.2005	Algbilanss
Pangakontod	54 911	40 000
Raha kokku	54 911	40 000

Lisa 2

Nõuded ostjate vastu

	31.12.2005	Algbilanss
Ostjatelt laekumata arved	42 244	0

Sisuliselt kujutab eelnimetatud nõue ostjatelt laekumata rendi- ja muude osutatud teenuste müügitulusid. Ebatõenäoliselt laekuvaid arveid ei ole. Välisvaluutas fikseeritud nõuded ostjate vastu puuduvad.

Lisa 3**Viitlaekumised ja ettemaksed**

	31.12.2005
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	989 743
Viitlaekumised kokku	989 743

Eelpool toodud ettemaks on Maksuametilt tagasi nõutav käibemaks seoses kinnisvara ostuga 30.11.2005.a..

Lisa 4**Kinnisvarainvesteeringud**

Kinnisvara investeeringuna on bilansis kajastatud kinnistu soetamine seisuga 31.12.2005.a. jääkmaksu-
Muses 5 554 847 krooni. OÜ Bonus Invest kasutab kinnisvaraobjekti renditulu saamise eesmärgil.
Aruandeaastal kujunes kinnisvarainvesteeringult teenitud rendituluks 44 000 krooni.

2005. a toimunud muutused kinnisvarainvesteeringutes:

Kinnisvara soetus	5 568 597
Amortisatsioonikulu	13 750
Saldo 31.12.2005	5 554 847

Kinnisvarainvesteeringule on seatud ühishüpoteek võlakohustuste tagatiseks AS Hansapank kasuks (pangalaen 06.12.2005.a. lisa 5).

Lisa 5**Võlakohustused**

	Lühiajaline laen 31.12.05	Pikaajaline laen 31.12.05	Saldo 31.12.05	Intres- si- määr	Lõpp- tähtaeg
Panga- laen	700 000	0	700 000	6 %	28.02.06
Panga- laen	219 127	4 560 768	4 779 895	Eurib.+ 2,5%	28.11.15
Omaniku laen	1 126 368	0	1 126 368		31.12.06
Kokku:	2 045 585	4 560 678	6 606 263		



Lisa 6 Osakapital

	<u>31.12.2005 Algbilanss</u>	
Osade arv (tk)	1	1
Osade nimiväärtus (kroonides)	40 000	40 000

Lisa 7 Müügitulu- ja muud äritulud

Müügitulu liikide lõikes:	2005	
Renditulud	44 000	
Kokku	44 000	100 %

Lisa 8 Muud ärikulud

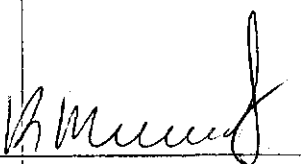
Muud ärikulud	2005
Viivised ja trahvid	48
Muud ärikulud	306
Muud äritulud kokku	354

Lisa 9 Ostjate ettemaksed ja võlad hankijatele

Ostjate ettemakseid bilansikuupäeva seisuga oli 20 800 krooni
Võlg hankijatele bilansipäeval moodustus 17 806 krooni, mis on aruande koostamise hetkeks tasutud vastavalt maksetähtaegadele.

Lisa 10 Laenude tagatised

Ettevõtte on seisuga 31. detsember 2005 AS Hansapangalt saadud laenu tagatiseks seatud ühishüpoteek kinnistule asukohaga Tartu, Sepa 19c summas 7,15 milj.krooni. Kaaskoormatud OÜ Mondial'ile kuuluv ½ kaasomandi osa kinnistust asukohaga Loksa linn, Rohuaia 6.



Lisa 11

Tehingud seotud osapooltega

OÜ Bonus Invest aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

OÜ Bonus Invest on 2005.a. on saanud omanikult lühiajalist laenu seisuga 31.12.005.a.1 126 368 krooni.
Laenu tagasimaksetähtaeg on 31.12.2006.a.(lisa nr.5)

30 -06- 2006

Juhatuseliikmete allkirjad 2005.a. majandusaasta aruandele

OÜ Bonus Invest 2005. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku poolt 29. juunil 2006.a. ning millele on alla kirjutanud kõik äriühingu juhatuse liikmed.

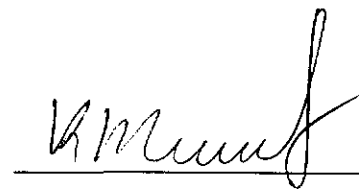
Nimi

Ametinimetus

Allkiri

Rait Minumets

Juhatuseliige



Juhatuseliige



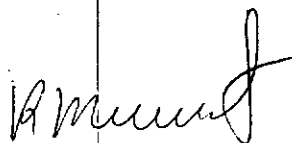
Bonus Invest OÜ

Tallinna Linnakohtu Registriosakond
Tallinn, Pärnu mnt.142

Lisa 2005.a. aastaaruandele

OÜ Bonus Invest reg.nr.11150493 teatab osanike nimekirja aastaaruande kinnitamise
seisuga 29.06.2006.a.:

1. **Rait Minumets** – ik: 38101090318, elukoht: Tallinn, Sihi 104
osaku suurus 40 000 krooni;



Rait Minumets
Juhatuse liige