

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: Osaühing Bonus Invest

registrikood: 11150493

tänavatalu nimi, Põllu 135-5
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

vald:

postisihthnumber: 10917

maakond: Harju maakond

telefon:

faks:

e-posti aadress: rait@foorum.ee

veebilehe aadress:

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ostjate vastu	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Varud	12
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 7 Laenukohustused	13
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 9 Osakapital	14
Lisa 10 Müügitulu	14
Lisa 11 Tööjõukulud	14
Lisa 12 Muud ärikulud	14
Lisa 13 Seotud osapooled	15

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

OÜ Bonus Invest on 01.07.2005.a. asutatud, peamiselt kinnisvara haldamisega tegelev äriühing.

Majandustegevusega alustati 01.12.2005.a..

2005.-2006.a. investeeriti kinnivarasse renditulu teenimise eesmärgil 6,4 milj. krooni; 2007.a.

2,1 milj.krooni.

Tulud, kulud, kasum

2009.a. kujunes osaühingu Bonus Invest müügituluks 683 128 krooni, s.h. renditulu 608 220 s.o.89 % müügitulust, teenuste ja kaupade müügist ülejäänud 11 %. OÜ Bonus Invest 2009.a.majandustegevuse tulemuseks kujunes 29 624 krooni suurune kahjum.

Personal

Osaühingus Bonus Invest 2009.a. lepingulisi töötajaid ei olnud.

Juhatuse liikme tasusid 2009.a. jooksul ei makstud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Osaühingu Bonus Invest eesmärgiks järgmisel majandusaastal on alustatud äritegevuse jätkamine: olemasoleva kinnisvara haldamine ja võimaluse korral laiendamine.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

OÜ Bonus Investjuhatuse on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Raamatupidamiseaastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja Eesti hea raamatupidamistavanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansi kuupäeva 31.12.2009 ja aastaaruande koostamispäeva 01.06.2009.a. vahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnanguteandmist. 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.

Juhatus hinnangul on OÜ Bonus Invest jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2009.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	103 096	42 160	2
Nõuded ja ettemaksed	107 336	97 074	3
Varud	2 085 256	2 085 256	5
Kokku käibevara	2 295 688	2 224 490	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed		252 632	
Kinnisvarainvesteeringud	5 790 377	5 927 033	6
Kokku põhivara	5 790 377	6 179 665	
Kokku varad	8 086 065	8 404 155	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	305 868	2 807 061	7
Võlad ja ettemaksed	27 217	174 785	8
Kokku lühiajalised kohustused	333 085	2 981 846	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	4 863 026	5 169 101	7
Kokku pikaajalised kohustused	4 863 026	5 169 101	
Kokku kohustused	5 196 111	8 150 947	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	60 000	40 000	9
Ülekurss	2 646 370		9
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	9
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	209 208	282 267	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-29 624	-73 059	
Kokku omakapital	2 889 954	253 208	
Kokku kohustused ja omakapital	8 086 065	8 404 155	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	683 128	831 536	10
Muud äritulud	12 825	3 800	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-73 461	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-249 634	-236 930	
Tööjõukulud		-20 796	11
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-136 656	-136 656	
Muud ärikulud	-13 893	-3 070	12
Ärikasum (-kahjum)	222 309	437 884	
Finantstulud ja -kulud	-251 933	-510 943	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-29 624	-73 059	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-29 624	-73 059	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	222 309	437 884	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	136 656	136 656	6
Muud korrigeerimised	222 593		
Kokku korrigeerimised	359 249	136 656	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	10 263	81 647	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	26 892	10 298	
Laekunud intressid	312		
Makstud intressid	-251 725	-377 271	
Kokku rahavood äritegevusest	367 300	289 214	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	312	218	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	312	218	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-306 075	-274 842	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-306 075	-274 842	
Kokku rahavood	61 537	14 590	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	42 160	28 043	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	61 537	14 590	
Valuutakursside muutuste mõju	-601	-473	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	103 096	42 160	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	40 000		4 000	282 267	326 267
Aruandeperioodi kasum (kahjum)				-73 059	-73 059
Muutused reservides					0
31.12.2008	40 000		4 000	209 208	253 208
Aruandeperioodi kasum (kahjum)				-29 624	-29 624
Muud muutused omakapitalis	20 000	2 646 370			2 666 370
31.12.2009	60 000	2 646 370	4 000	179 584	2 889 954

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.

2005.a. kujunenud kahjum ja seetõttu ka negatiivne omakapital oli ajutine, kuna sisuline majandus-tegevus kestis ainult ühe kuu, kuid ettevalmistusi selleks tehti juba varem. 2006.a. kujunenud kasum andis võimaluse moodustada reservkapitali, mille suuruseks on 1/10 osakapitalist ehk 4000 krooni.

2008.a. osakapitali muutusi ei toimunud. 2009.a. toimus osa müük osaühingule Foorumkaup, mille tulemusena on osakapitali suurus 60 000, reservkapitali suuruseks 4000 ja ülekurs summa 2 646 270 krooni.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Bonus Invest 2009. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha

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

Finantsinvesteeringud

Finantsvarasid (antud laenud) kajastatakse bilansis üldjuhul korrigeeritud soetusmaksumuses.

Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele antud laenu

õiglasest väärtusest, 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 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.

Nõuded ja ettemaksed

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 akumulieeritud 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 ja immateriaalne 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 –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 20-50 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.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 10000

Maksustamine

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 21/79 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.

Tulud

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 arvatakse intressitulu kassapõhiselt.

Kohustuslik reservkapital:

vastavalt äriseadustikule on moodustatakse kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest 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 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Arvelduskontod	103 096	42 160
Kokku raha	103 096	42 160

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Ostjatelt laekumata arved	107 336	97 074
Kokku nõuded ostjate vastu	107 336	97 074

Eelnimetatud nõue kujutab ostjatelt laekumata rendi- ja muude osutatud teenuste müügitulusid. Sealhulgas on 17.12.2008.a. esitatud hagiavaldus OÜ Kaur Trade vastu üüri- ja muude kulude osas summas 38 809 ja viivise osas 3800 krooni. Kokku summas 42 609 krooni.

Välisvaluutas fikseeritud nõuded ostjate vastu puuduvad.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	3 164	247 646	
Üksikisiku tulumaks			532
Sotsiaalmaks			858
Kohustuslik kogumispension			52
Töötuskindlustusmaksed			24
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 164	247 646	1 466

Lisa 5 Varud

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Müügiootel kinnisvara	2 085 256	2 085 256
Kokku varud	2 085 256	2 085 256

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2007		
Jääkmaksumus	6 063 689	6 063 689
Amortisatsioonikulu	-136 656	-136 656
31.12.2008		
Jääkmaksumus	5 927 033	5 927 033
Amortisatsioonikulu	-136 656	-136 656
31.12.2009		
Jääkmaksumus	5 790 377	5 790 377

Kinnisvara investeeringuna on bilansis kajastatud kinnistute soetamised seisuga 31.12.2009.a. jääkmaksumuses 5 790 377 krooni. OÜ Bonus Invest kasutab kinnisvaraobjekte renditulu saamise eesmärgil. Aruandeaastal kujunes kinnisvarainvesteeringult teenitud rendituluks 621 045 krooni.

Kinnisvarainvesteeringutele on seatud ühishüpoteek võlakohustuste tagatiseks AS Swedbank kasuks (pangalaen 06.12.2005.a. ja pangalaen 06.10.2006.a.). Bilansipäeva seisuga laenu tagatise muudetud ei ole.

Lisa 7 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pangalaen	712 083	36 977	675 106	
Pangalaen	3 833 957	269 098	3 564 859	
Omanikulaen	623 061	0	623 061	
Foorumkaup OÜ	0	0	0	
Pikaajalised laenud kokku	5 169 101	306 075	4 863 026	
Laenukohustused kokku	5 169 101	306 075	4 863 026	

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pangalaen	746 842	34 759	712 083	
Pangalaen	4 089 619	255 662	3 833 957	
Omanikulaen	623 061	0	623 061	
Foorumkaup OÜ	2 516 640	2 516 640	0	
Pikaajalised laenud kokku	7 976 162	2 807 061	5 169 101	
Laenukohustused kokku	7 976 162	2 807 061	5 169 101	

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Võlad tarnijatele	23 729	44 634
Võlad töövõtjatele	0	1 000
Maksuvõlad	3 164	0
Muud võlad	324	129 151
Kokku võlad ja ettemaksed	27 217	174 785

Ostjate ettemakseid bilansikuupäeva seisuga ei olnud.

Võlg hankijatele bilansipäeval moodustus 23 729 krooni, mis on aruande koostamise hetkeks tasutud vastavalt maksetähtaegadele.

Lisa 9 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Osakapital	60 000	40 000
Osade arv (tk)	2	1
Osade nimiväärtus (kroonides)		
1. Rait Minumets ik. 38101090318, osaku suurus 40 000 krooni; 2. OÜ Foorumkaup reg.nr. 10000923, osaku suurus 20 000 krooni.		

Lisa 10 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	683 128	831 536
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	683 128	831 536
Kokku müügitulu	683 128	831 536
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Renditulu	608 220	639 615
Tulu teenuste müügist	74 908	191 921
Kokku müügitulu	683 128	831 536

Lisa 11 Tööjõukulud

(kroonides)

	2009	2008
Palgakulu	0	15 600
Sotsiaalmaksud	0	5 196
Kokku tööjõukulud		20 796

Lisa 12 Muud ärikulud

(kroonides)

	2009	2008
Maamaks	3 115	3 070
Muud	10 778	
Kokku muud ärikulud	13 893	3 070

Lisa 13 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009	31.12.2008
	Nõuded	Nõuded
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	623 061	623 061

Aruande digitaalallkirjad

Osaühing Bonus Invest (registrikood: 11150493) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAIT MINUMETS	Juhatuse liige	06.07.2010

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	209 208
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-29 624
Kokku	179 584
Jaotamine	
Kokku	179 584
Kasumit ei jaotata, vaid suunatakse edasiseks investeerimistegevuseks.	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	608220	89.03%	Jah
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	74908	10.97%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Rait Minumets	38101090318	Sihi tn 104, Eesti	40000 EEK
Osaühing Foorumkaup	10000923	Sihi 104	20000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5022911
E-posti aadress	rait@foorum.ee