

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2010

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2010

**ärinimi või sihtasutuse nimi:** OÜ BONAARES

**registrikood:** 10472119

**tänavatalu nimi,** Nurme tee 2A  
**maja ja korteri number:**

**küla/alev/alevik/linn:** Veibri küla

**vald:** Luunja vald

**postisihtnumber:** 62211

**maakond:** Tartu maakond

**telefon:** +372 50 38 207

**faks:**

**e-posti aadress:** [lembit@kodumaja.ee](mailto:lembit@kodumaja.ee)

**veebilehe aadress:**

## Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	9
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksud	9
Lisa 5 Maksude ettemaksud ja maksuvõlad	9
Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 7 Materiaalne põhivara	10
Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 9 Tööjõukulud	11
Lisa 10 Finantstulud ja -kulud	11
Lisa 11 Seotud osapooled	12

## Tegevusaruanne

OÜ Bonaares alustas tegevust juulis 1998. aastal. Ettevõtte põhitegevuseks on olnud investeerimisalane tegevus, kuid ettevõtte on planeerinud äritegevust ka kinnisvaraarenduse ning juhtimis- ja konsultatsiooniteenuste osutamise valdkondades.

Ettevõtte 2010. aasta tegevus on siiski piirdunud vaid investeerimisalase tegevusega, mis on olnud põhiliselt seotud investeerimisportfelli haldamisega AS-i Swedbank personaalse varahalduse poolt ning selle portfelli väliselt, Kodumaja AS aktsiate omamisega.

OÜ Bonaares kõige olulisemaks, kaalukamaks ja tulutoovamaks investeeringuks on seni olnud Kodumaja AS aktsiad. Kokku omab OÜ Bonaares 39,6705 % Kodumaja AS aktsiakapitalist ehk 34 910 aktsiat.

Finantsuhtarvud 2010, 2009, 2008, 2007:

	2010	2009	2008	2007
Puhaskasum	28 140 661	-7 596 540	18 954 419	22 899 031
Varad	127 185 018	99 044 357	106 640 934	86 239 379
Omakapital	127 185 018	99 044 357	106 640 897	86 239 342
Varade tulukus (ROA)	24,9%	-7,4%	19,7%	29,1%
Omakapitali tulukus (ROE)	24,9%	-7,4%	19,7%	29,1%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Varade tulukus (ROA) (%) = puhaskasum / keskmised varad kokku
Omakapitali tulukus (ROE) (%) = puhaskasum / keskmine omakapital kokku

27.06.2011  
Lembit Lump  
Juhatuse liige

## Ramatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad				
Käibevara				
Raha	5 521	37 051	116 278	2
Finantsinvesteeringud	5 194 264	4 537 932	3 652 483	3
Nõuded ja ettemaksud	4 183	43	43	4
<b>Kokku käibevara</b>	<b>5 203 968</b>	<b>4 575 026</b>	<b>3 768 804</b>	
Põhivara				
Finantsinvesteeringud	119 142 111	91 630 392	100 033 191	6
Materiaalne põhivara	2 838 939	2 838 939	2 838 939	7
<b>Kokku põhivara</b>	<b>121 981 050</b>	<b>94 469 331</b>	<b>102 872 130</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>127 185 018</b>	<b>99 044 357</b>	<b>106 640 934</b>	
Kohustused ja omakapital				
Kohustused				
Lühiajalised kohustused				
Võlad ja ettemaksud	0	0	37	
<b>Kokku lühiajalised kohustused</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>37</b>	
<b>Kokku kohustused</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>37</b>	
Omakapital				
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	40 000	
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	99 000 357	106 596 897	87 642 478	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	28 140 661	-7 596 540	18 954 419	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>127 185 018</b>	<b>99 044 357</b>	<b>106 640 897</b>	
<b>Kokku kohustused ja omakapital</b>	<b>127 185 018</b>	<b>99 044 357</b>	<b>106 640 934</b>	

## Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Mitmesugused tegevuskulud	-27 419	-68 534	
Tööjõukulud	0	-10 854	9
<b>Ärikasum (-kahjum)</b>	<b>-27 419</b>	<b>-79 388</b>	
Finantstulud ja -kulud	28 168 080	-7 517 152	10
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>28 140 661</b>	<b>-7 596 540</b>	
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>28 140 661</b>	<b>-7 596 540</b>	

## Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
<b>Rahavood äritegevusest</b>			
Ärikasum (kahjum)	-27 419	-79 388	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-4 140	0	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	0	-37	
<b>Kokku rahavood äritegevusest</b>	<b>-31 559</b>	<b>-79 425</b>	
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>			
Laekunud intressid	29	198	
<b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>	<b>29</b>	<b>198</b>	
<b>Kokku rahavood</b>	<b>-31 530</b>	<b>-79 227</b>	
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>	<b>37 051</b>	<b>116 278</b>	<b>2</b>
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>-31 530</b>	<b>-79 227</b>	
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	<b>5 521</b>	<b>37 051</b>	<b>2</b>

## Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
<b>31.12.2008</b>	40 000	4 000	106 596 897	106 640 897
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	-7 596 540	-7 596 540
<b>31.12.2009</b>	40 000	4 000	99 000 357	99 044 357
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	28 140 661	28 140 661
<b>31.12.2010</b>	40 000	4 000	127 141 018	127 185 018

Vastavalt OÜ Bonaares põhikirjale on osakapitali suuruseks 40 000 krooni. Vastavalt Äriseadustikule on moodustatud reservkapitali 4 000 krooni, mis moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapital moodustati 2000. aasta puhaskasumi arvelt.

OÜ Bonaares vaba omakapital seisuga 31. detsember 2010 moodustas 127 141 018 krooni (31.12.2009 seisuga 99 000 357 krooni).

Arvesse on võetud vigade parandus summas 2 838 939 krooni, mis oli 2007.a. majandusaasta aruandes ekslikult kajastatud dividendide väljamaksena, kuid mis tegelikkuses on ettemaks soetatava kinnistu mõttelise osa eest. Tehingu üksikasjad on kajastatud notar Tiina Tomberg juures 08.06.2007 sõlmitud lepingus (notariaalakt ametitoimingute raamatus 2007.a. nr. 2741).

Käeolevas aruandes on varasemalt tehtud viga parandatud ning vastav summa kajastatud õigesti ehk põhivara soetamise ettemaksuna. Samal ajal on sama summa võrra suurenenud ettevõtte jaotamata kasum.

Bonaares OÜ-l on võimalik bilansipäeva seisuga (31.12.2010) omanikele maksta dividendidena (sh. dividendide tulumaks) 127 141 018 krooni (31.12.2009 seisuga 99 000 357 krooni).

Arvestades, et seisuga 31.12.2010 on Bonaares OÜ saanud sidusettevõttelt Kodumaja AS (varasemalt Kodumajatehase AS), aktsiate omamise perioodil, netodividendidena kokku 48 469 940 krooni (tulumaks on tasutud dividendide maksja poolt), millest Bonaares OÜ on omanikele välja makstud kokku 23 215 800 krooni, siis on võimalik omanikule maksta välja, ilma tulumaksu maksmise kohutusega, veel 25 254 140 krooni.

Ülejäänud summalt jaotamata kasumist ehk summalt 101 886 878 krooni (31.12.2009 seisuga 73 746 217 krooni) kaasneks dividendide tulumaks summas 21 396 244 krooni (31.12.2009 seisuga 15 486 706 krooni).

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ Bonaares 2010. 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 alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtjalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

### Finantsinvesteeringud

Lühiajalised finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse kajastatakse bilansis õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglase väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses.

### 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.

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis.

Omavahelised realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt ettevõtte osaluse suurusele. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

### 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 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.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud omakapitali muutuste aruandes.

### Tulud

Intressitulu ja dividenditulu 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. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.



**Lisa 2 Raha**

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Arvelduskontod	5 521	37 051
<b>Kokku raha</b>	<b>5 521</b>	<b>37 051</b>

**Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud**

(kroonides)

				Kokku
	Aktsiad ja osad	Võlakirjad	Muud	
<b>31.12.2008</b>	1 113 836	1 098 613	1 440 034	3 652 483
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	502 211	575 084	-191 846	885 449
<b>31.12.2009</b>	1 616 047	1 673 697	1 248 188	4 537 932
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	402 585	475 369	-221 622	656 332
<b>31.12.2010</b>	2 018 632	2 149 066	1 026 566	5 194 264

**Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed**

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	43	43	5
Muud nõuded	4 140	0	
<b>Kokku Nõuded ja ettemaksed</b>	<b>4 183</b>	<b>43</b>	

**Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad**

(kroonides)

	31.12.2010		31.12.2009	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	43	0	43	0
<b>Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>	<b>43</b>	<b>0</b>	<b>43</b>	<b>0</b>

## Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	119 142 111	91 630 392	8
<b>Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud</b>	<b>119 142 111</b>	<b>91 630 392</b>	

## Lisa 7 Materiaalne põhivara

(kroonides)

			Kokku
	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
<b>31.12.2008</b>			
Soetusmaksumus	2 838 939	2 838 939	2 838 939
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>2 838 939</b>	<b>2 838 939</b>	<b>2 838 939</b>
<b>31.12.2009</b>			
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>2 838 939</b>	<b>2 838 939</b>	<b>2 838 939</b>
<b>31.12.2010</b>			
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>2 838 939</b>	<b>2 838 939</b>	<b>2 838 939</b>

Käesolevas majandusaasta aruandes on teostatud 2007, 2008 ja 2009.a. majandusaasta aruannetes esinenud vea parandus summas 2 838 939 krooni. Viga tekkis, kui 2007.a. majandusaasta aruandes kajastati ekslikult dividendide väljamakse summas 2 838 939 krooni, kuid mis tegelikkuses oli ettemaks soetatava kinnistu mõttelise osa eest. Tehingu üksikasjad on kajastatud notar Tiina Tomberg juures 08.06.2007 sõlmitud lepingus (notariaalakt ametitoimingute raamatus 2007.a. nr. 2741). Käesolevas aruandes on varasemalt tehtud viga parandatud ning vastav summa kajastatud õigesti ehk põhivara soetamise ettemaksuna. Samal ajal on sama summa võrra suurenenud ettevõtte jaotamata kasum.

## Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(kroonides)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon:				
Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalusemäär (%)	
			31.12.2009	31.12.2010
Kodumaja AS	Eesti	ettevõtete osade ja aktsiate omamine; kontserni ettevõtete üldjuhtimine ja arendamine; tootmiseks ja muuks äritegevuseks sobiva kinnisvara omamine, arendamine ja üürimine	40	40

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2009	Kasum(Kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2010
Kodumaja AS	91 630 392	27 511 719	119 142 111
<b>Kokku:</b>	91 630 392	27 511 719	119 142 111

Sidusettevõtte soetusmaksumus on 18 481 820 krooni.

## Lisa 9 Tööjõukulud

(kroonides)

	2010	2009
Palgakulu	0	6 525
Sotsiaalmaksud	0	4 329
<b>Kokku tööjõukulud</b>	<b>0</b>	<b>10 854</b>

Tööjõukulusid 2009. aastal on arvestatud ühele töötajale kolme kuu eest.

## Lisa 10 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	2009
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	27 511 719	-8 402 798
Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt	656 332	885 448
Intressitulud	29	198
<b>Kokku finantstulud ja -kulud</b>	<b>28 168 080</b>	<b>-7 517 152</b>

## Lisa 11 Seotud osapooled

(kroonides)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	2010		2009	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	10 854

## Aruande digitaalallkirjad

OÜ BONAARES (registrikood: 10472119) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LEMBIT LUMP	Juhatuse liige	27.06.2011

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Bonaares OÜ osanikule.

Oleme auditeerinud Bonaares OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2010, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 12, on kaasatud käesolevale aruandele.

## Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

## Vandeauditori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamiseks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaajajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeauditori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeauditor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamiseks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditarvamusele.

## Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Bonaares OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Kaja Loog

Vandeauditori number 257

OÜ Audiitorbüroo PROFITIUS

Auditoorettevõtja tegevusloa number 127

Mõisatalli 16, Vahi küla Tartu vald Tartu maakond

28.06.2011

## Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ BONAARES (registrikood: 10472119) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAJA LOOG	Vandeaudiitor	28.06.2011

## Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	99 000 357
Aruandeaasta kasum (kahjum)	28 140 661
<b>Kokku</b>	<b>127 141 018</b>
Jätame 2010 aasta kasumi jaotamata kasumi arvele.	

## Kasumi jaotamise otsus

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	99 000 357
Aruandeaasta kasum (kahjum)	28 140 661
<b>Kokku</b>	<b>127 141 018</b>



## Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Lembit Lump	35910142714	Eesti	2556 EUR

## Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 5038207
E-posti aadress	lembit@kodumaja.ee