

**Majandusaasta aruanne**

**OÜ Bonaares**

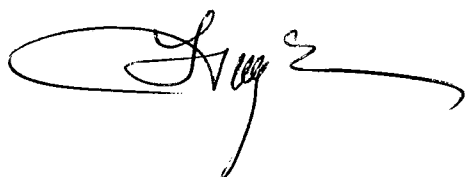
TARTU MAAKOHUS  
REGISTRIOSAKOND  
SISSE TULNUD

22. 06. 2009

16a. 98481  
EJ

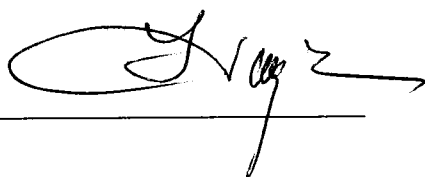
**Majandusaasta algus:** 1. jaanuar 2008  
**Majandusaasta lõpp:** 31. detsember 2008

**Äriregistri kood:** 10472119  
**Aadress:** Nurme tee 2, Veibri küla, Luunja vald, Tartumaa  
**Telefon:** +372 50 38 207



## Sisukord

|   |    |
|---|----|
| Tegevusaruanne.....   | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne.....   | 4  |
| Tegevjuhtkonna deklaratsioon.....   | 4  |
| Bilanss .....   | 5  |
| Kasumiaruanne (skeem 1).....  | 6  |
| Rahavoogude aruanne.....  | 7  |
| Omakapitali muutuste aruanne .....  | 8  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad .....  | 9  |
| Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted..... | 9  |
| Lisa 2 Raha .....   | 11 |
| Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud .....                                   | 11 |
| Lisa 4 Maksud .....   | 11 |
| Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud.....                                    | 11 |
| Lisa 6 Sidusettevõtte.....  | 12 |
| Lisa 7 Muud finantstulud ja –kulud.....   | 13 |
| Juhatuse allkirjad 2008. a majandusaasta aruandele.....                           | 14 |
| Kasumi jaotamise ettepanek .....  | 15 |



## 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 2008. 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.

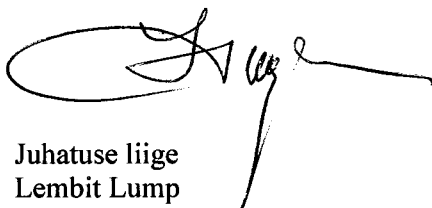
OÜ Bonaares olulised finantssuhtarvud:

|                           | 2008        | 2007       |
|---------------------------|-------------|------------|
| Puhaskasum                | 18 954 419  | 22 899 031 |
| Varad                     | 103 801 995 | 86 239 379 |
| Omakapital                | 103 801 958 | 86 239 342 |
| Varade tulukus (ROA)      | 20%         | 29%        |
| Omakapitali tulukus (ROE) | 20%         | 29%        |

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

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

Töötajaid ettevõttes aruandeaastal ei olnud. Töötasusid ja juhatuse liikme tasusid perioodi jooksul makstud ei ole



Juhatuses liige  
Lembit Lump



Juhatuses liige

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Tegevjuhtkonna deklaratsioon

OÜ Bonaares 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 ilmsid bilansi kuupäeva 31.12.2008 ja aastaaruande koostamispäeva 19.06.2009 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.

Juhatus hinnangul on OÜ Bonaares jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2008. a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tartus, 19. juuni 2009. a

Juhatus liige  
Lembit Lump

Juhatus liige

**Bilanss**  
 (kroonides)

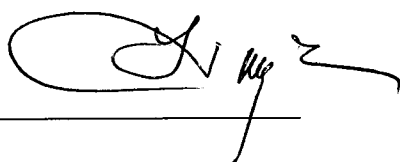
|   | Lisa nr | 31.12.2008         | 31.12.2007        |
|---|---------|--------------------|-------------------|
| <b>AKTIVA (VARAD)</b>                           |         |                    |                   |
| <b>Käibevara</b>                                |         |                    |                   |
| Raha  | 2       | 116 278            | 61 099            |
| Lühiajalised finantsinvesteeringud              | 3       | 3 652 483          | 6 217 546         |
| Nõuded ja ettemaksed                            | 4       | 43                 | 73 643            |
| <b>Käibevara kokku</b>                          |         | <b>3 768 804</b>   | <b>6 352 288</b>  |
| <b>Põhivara</b>                                 |         |                    |                   |
| Pikaajalised finantsinvesteeringud              | 5, 6    | 100 033 191        | 79 887 091        |
| <b>Põhivara kokku</b>                           |         | <b>100 033 191</b> | <b>79 887 091</b> |
| <b>AKTIVA (VARAD) KOKKU</b>                     |         | <b>103 801 995</b> | <b>86 239 379</b> |
| <b>PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL)</b>       |         |                    |                   |
| <b>Lühiajalised kohustused</b>                  |         |                    |                   |
| Võlad ja ettemaksed                             | 4       | 37                 | 37                |
| <b>Lühiajalised kohustused kokku</b>            |         | <b>37</b>          | <b>37</b>         |
| <b>KOHUSTUSED KOKKU</b>                         |         | <b>37</b>          | <b>37</b>         |
| <b>OMAKAPITAL</b>                               |         |                    |                   |
| Osakapital                                      |         | 40 000             | 40 000            |
| Kohustuslik reservkapital                       |         | 4 000              | 4 000             |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum             |         | 84 803 539         | 63 296 311        |
| Aruandeaasta kasum                              |         | 18 954 419         | 22 899 031        |
| <b>OMAKAPITAL KOKKU</b>                         |         | <b>103 801 958</b> | <b>86 239 342</b> |
| <b>PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL) KOKKU</b> |         | <b>103 801 995</b> | <b>86 239 379</b> |

 Juhatuse liige
 

**Kasumiaruanne (skeem 1)**  
(kroonides)

|  | <b>Lisa nr</b> | <b>2008</b>       | <b>2007</b>       |
|--|----------------|-------------------|-------------------|
| Mitmesugused tegevuskulud                      |                | -18 713           | -25 601           |
| <b>Ärikasum (-kahjum)</b>                      |                | <b>-18 713</b>    | <b>-25 601</b>    |
| <b>Finantstulud ja -kulud</b>                  |                |                   |                   |
| Finantstulud investeeringult sidusettevõttesse | 6              | 21 538 380        | 22 089 988        |
| Muud finantstulud ja -kulud                    | 7              | -2 565 248        | 834 644           |
| <b>Finantstulud ja -kulud kokku</b>            |                | <b>18 973 132</b> | <b>22 924 632</b> |
| <b>Kasum enne tulumaksustamist</b>             |                | <b>18 954 419</b> | <b>22 899 031</b> |
| <b>Aruandeaasta puhaskasum</b>                 |                | <b>18 954 419</b> | <b>22 899 031</b> |

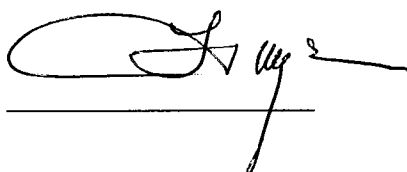
Juhatusel liige



**Rahavoogude aruanne**(kaudmeetodil, alustades ärikasumist)  
(kroonides)

|   | Lisa nr | 2008              | 2007              |
|---|---------|-------------------|-------------------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                         |         |                   |                   |
| Ärikasum (-kahjum)                                    |         | -18 713           | -25 601           |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     |         | 73 600            | 5 207 804         |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus |         | 0                 | 1                 |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   |         | <b>54 887</b>     | <b>5 182 204</b>  |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>               |         |                   |                   |
| Sidusettevõtte soetus                                 | 6       | 0                 | -15 800           |
| Muude finantsinvesteeringute müük                     |         | 1 391 718         | 0                 |
| Antud laenude tagasimaksed                            |         | 0                 | 2 650 000         |
| Saadud intressid                                      |         | 377               | 152 578           |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>         |         | <b>1 392 095</b>  | <b>2 786 778</b>  |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>              |         |                   |                   |
| Makstud dividendid                                    |         | -1 391 803        | -8 038 939        |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        |         | <b>-1 391 803</b> | <b>-8 038 939</b> |
| <b>Rahavood kokku</b>                                 |         | <b>55 179</b>     | <b>-69 957</b>    |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>     | 2       | <b>61 099</b>     | <b>131 056</b>    |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              |         | <b>55 179</b>     | <b>-69 957</b>    |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>       | 2       | <b>116 278</b>    | <b>61 099</b>     |

Juhatusel liige

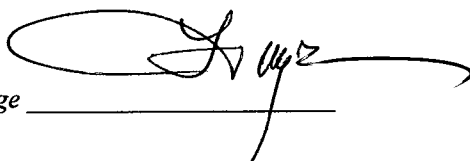


**Omakapitali muutuste aruanne**

(kroonides)

|   | Osakapital    | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata<br>kasum | Kokku              |
|---|---------------|------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Korrigeeritud saldo seisuga 31.12.2006</b> | <b>40 000</b> | <b>4 000</b>                 | <b>71 335 250</b>  | <b>71 379 250</b>  |
| Aruandeperioodi puhaskasum                    | 0             | 0                            | 22 899 031         | 22 899 031         |
| Makstud dividendid                            | 0             | 0                            | -8 038 939         | -8 038 939         |
| <b>Saldo seisuga 31.12.2007</b>               | <b>40 000</b> | <b>4 000</b>                 | <b>86 195 342</b>  | <b>86 239 342</b>  |
| Aruandeperioodi puhaskasum                    | 0             | 0                            | 18 954 419         | 18 954 419         |
| Makstud dividendid                            | 0             | 0                            | -1 391 803         | -1 391 803         |
| <b>Saldo seisuga 31.12.2008</b>               | <b>40 000</b> | <b>4 000</b>                 | <b>103 757 958</b> | <b>103 801 958</b> |

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.





## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

OÜ Bonaares 2008. 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.

#### Sidusettevõtted

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle OÜ Bonaares 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.

#### Raha ja raha ekvivalendid

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

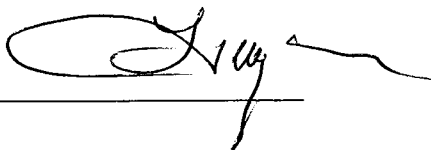
#### Finantsinvesteeringud

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

#### Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Juhatusel liige



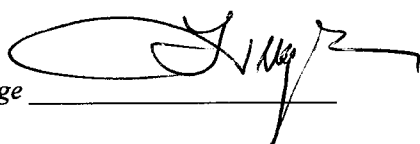
Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

### **Tulude arvestus**

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus 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.

### **Kohustuslik reservkapital**

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud 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**

|                   | 31.12.2008     | 31.12.2007    |
|-------------------|----------------|---------------|
| Pangakonto EEK    | 116 186        | 61 099        |
| Pangakonto EUR    | 92             | 0             |
| <b>Raha kokku</b> | <b>116 278</b> | <b>61 099</b> |

**Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud**

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena on kajastatud portfelliinvesteeringud õiglases väärtuses, milleks on turuväärtus seisuga 31.12.2008. Portfelli struktuur väärtpaperiliikide lõikes on alljärgnev:

|   | 31.12.2008       | 31.12.2007       |
|---|------------------|------------------|
| Investeeringukonto EUR                          | 77 879           | 41 470           |
| Aktsiad   | 1 113 836        | 2 978 275        |
| Alternatiivsed investeeringud                   | 1 236 983        | 2 256 396        |
| Investeeringumishoius                           | 125 173          | 0                |
| Võlakirjad                                      | 1 098 613        | 941 405          |
| <b>Lühiajalised finantsinvesteeringud kokku</b> | <b>3 652 483</b> | <b>6 217 546</b> |

**Lisa 4 Maksud**

|                   | 31.12.2008 |           | 31.12.2007    |           |
|-------------------|------------|-----------|---------------|-----------|
|                   | Ettemaks   | Võlg      | Ettemaks      | Võlg      |
| Käibemaks         | 43         | 0         | 73 643        | 0         |
| Maksude intressid | 0          | 37        | 0             | 37        |
| <b>Kokku</b>      | <b>43</b>  | <b>37</b> | <b>73 643</b> | <b>37</b> |

**Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud**

|   | 31.12.2008         | 31.12.2007        |
|---|--------------------|-------------------|
| Sidusettevõtte aktsiad (lisa 6)                 | 100 033 191        | 78 494 811        |
| Muud aktsiad ja väärtpaperid                    | 0                  | 1 392 280         |
| <b>Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku</b> | <b>100 033 191</b> | <b>79 887 091</b> |

**Lisa 6 Sidusettevõtte**

Investeering sidusettevõttesse on kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

| Nimi              | Tegevusala   | Asukoht                |
|-------------------|--|------------------------|
| Kodumaja AS       | ettevõtete osade ja aktsiate omamine; kontserni ettevõtete üldjuhtimine ja arendamine; tootmiseks ja muuks äritegevuseks sobiva kinnisvara omamine, arendamine ja üürimine | Betooni 2, 51014 Tartu |
| Kodumajatehase AS | ehitusala projektimine; ehitusmaterjalide tootmine ja ehitamine  | Betooni 2, 51014 Tartu |

2007. aastal toimus põhjalik AS Kodumaja kontserni restruktureerimine. Loodi uus ettevõtte Kodumaja AS. Omanikud tegid emaettevõtte, AS Kodumaja, omakapitali rahalise sissemakse kogusummas 40 000 krooni ja mitterahalise sissemakse Kodumajatehase AS aktsiate näol. Kodumajatehase AS omanikest said AS Kodumaja omanikud. Kodumajatehase AS jätkab tegevust AS Kodumaja ühe tütarettevõttena.

OÜ Bonaares osalus, sidusettevõtte, Kodumaja AS aktsiatest oli 31.12.2008 seisuga 39,6705 %.

|   | AS Kodumaja        |
|---|--------------------|
| Aktsiate arv 01.01.2008 (tk.)                 | 34 910             |
| Aktsiate arv 31.12.2008 (tk.)                 | 34 910             |
| Osalus % 01.01.2008                           | 39,6705            |
| Osalus % 31.12.2008                           | 39,6705            |
| Soetusmaksumus 01.01.2008                     | 18 481 820         |
| Soetusmaksumus 31.12.2008                     | 18 481 820         |
| Bilansiline väärtus 01.01.2008                | 78 494 811         |
| Aruandeaasta kapitaliosaluse kasum            | 21 538 380         |
| Bilansiline väärtus 31.12.2008                | 100 033 191        |
| Aruandeaastal väljakuulutatud dividendid      | 0                  |
| Aruandeaastal laekunud dividendid             | 0                  |
| Sidusettevõtte omakapital 31.12.2008          |                    |
| Vähemusosalus                                 | 2 119 865          |
| Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital |                    |
| Aktsiakapital                                 | 8 800 000          |
| Ülekurss                                      | 147 639 320        |
| Eelnevate perioodide jaotamata kasum          | 42 978 212         |
| Aruandeaasta kasum                            | 53 948 855         |
| Kursivahed                                    | -1 206 242         |
| <b>Omakapital kokku</b>                       | <b>252 160 145</b> |

Juhatuseliige

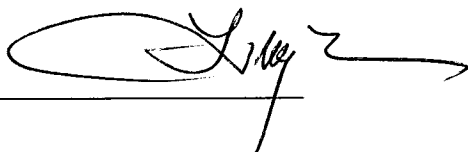


OÜ Bonaares osalus, sidusettevõtte, Kodumaja AS aktsiatest oli 31.12.2007 seisuga 39,6705 %.

|   | <b>AS Kodumaja</b> |
|---|--------------------|
| Aktsiate arv 01.01.2007 (tk.)                 | 34 910             |
| Aktsiate arv 31.12.2007 (tk.)                 | 34 910             |
| <br>  |                    |
| Osalus % 01.01.2007                           | 39,6705            |
| Osalus % 31.12.2007                           | 39,6705            |
| <br>  |                    |
| Soetusmaksumus 01.01.2007                     | 18 466 020         |
| Omandatud osaluse soetusmaksumus              | 15 800             |
| Soetusmaksumus 31.12.2007                     | 18 481 820         |
| <br>  |                    |
| Omandatud netovara õiglane väärtus            | 15 800             |
| <br>  |                    |
| Bilansiline väärtus 01.01.2007                | 56 389 023         |
| Aruandeaasta kapitaliosaluse kasum            | 22 089 988         |
| Bilansiline väärtus 31.12.2007                | 78 494 811         |
| <br>  |                    |
| Sidusettevõtte omakapital 31.12.2007          |                    |
| Vähemososalus                                 | 4 279 392          |
| Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital |                    |
| Aktsiakapital                                 | 8 800 000          |
| Ülekurs                                       | 147 639 320        |
| Aruandeaasta kasum                            | 41 783 799         |
| Kursivahed                                    | -356 163           |
| <b>Omakapital kokku</b>                       | <b>197 866 956</b> |

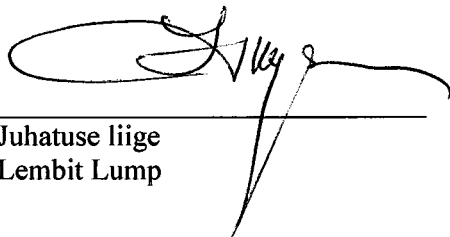
## Lisa 7 Muud finantstulud ja -kulud

| <b>Muud finantstulud ja -kulud</b>                | <b>2008</b>       | <b>2007</b>    |
|---|-------------------|----------------|
| Tähtjalise hoiuse intress                         | 0                 | 89 897         |
| Intressitulu laenudelt                            | 0                 | 60 550         |
| Finantstulud ja -kulud portfelliinvesteeringutelt | -2 565 624        | 682 066        |
| Muud intressitulud                                | 376               | 2 131          |
| <b>Muud finantstulud ja -kulud kokku</b>          | <b>-2 565 248</b> | <b>834 644</b> |



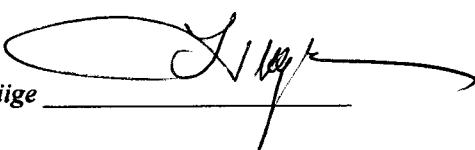
## Juhatuses allkirjad 2008. a. majandusaasta aruandele

OÜ Bonaares juhatus on koostanud majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku poolt ja millele on alla kirjutanud äriühingu juhatuse liikmed.



---

Juhatuses liige  
Lembit Lump



---

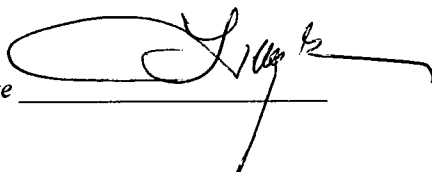
Juhatuses liige

## Kasumi jaotamise ettepanek

OÜ Bonaares juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2008. aasta lõpuks kogunenud kasum summas 103 757 958 krooni alljärgnevalt:

1. jaotamata kasumisse - 103 757 958 krooni.

Juhatus liige \_\_\_\_\_



**Osanike nimekiri**

| Osaniku nimi | Aadress  | Isikukood   | Osade arv,<br>tk. | Nimi väärtus,<br>EEK |
|--------------|--|-------------|-------------------|----------------------|
| Lembit Lump  | Nurme tee 2<br>62211 Luunja vald<br>Tartumaa<br>Eesti Vabariik | 35910142714 | 1                 | 40 000               |

Juhatusel liige

