

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: BIOINVEST OSAÜHING

registrikood: 10835823

**tänava/talu nimi, Kannustiiva 12
maja ja korteri number:**

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 11913

telefon: +372 5091007

e-posti aadress: andrus.kaldalu@nordicfinancial.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	7
Lisa 3 Laenukohustised	8
Lisa 4 Tingimuslikud kohustised ja varad	8
Lisa 5 Tööjõukulud	9
Lisa 6 Seotud osapooled	9
Lisa 7 Ettevõtte tegevuse jätkuvus	9
Aruande allkirjad	10
Vandeauditori aruanne	11

Tegevusaruanne

OÜ Bioinvest on asutatud 2002. aastal. Ettevõtte tegevuseks on majandusalane nõustamine ja äriprojektide arendamine. 2020. aasta oli OÜ Bioinvest jaoks edukas. Ettevõtte varade väärtus kasvas.

OÜ Bioinvest sidusettevõtte AS Smart City Group jätkas Ülemiste City targa äri linna arendamist, mis aitab kaasa nii AS Smart City Group kui OÜ Bioinvest varade väärtuse kasvule järgnevatel aastatel.

Järgnevatel majandusaastatel on OÜ Bioinvest tegevuse eesmärgiks aidata kaasa AS-i Smart City Group kaudu Ülemiste City targa äri linna arendamisele.

Juhatuse liikmed aruandeaastal tasu ei saanud. Juhatuse liikmetele nende võimaliku lahkumise korral lahkumiskompensatsiooni pole ette nähtud.

Olulisemad finantssuhtarvud

	31.12.2020	31.12.2019
<i>Omakapitali puhasrentaablus – ROE (%)</i>	9,6%	14,5%
<i>Vara puhasrentaablus – ROA (%)</i>	7,8%	11,5%

Finantssuhtarvude arvutamise meetodika:

Omakapitali puhasrentaablus – ROE (%) = puhaskasum / aruandeaasta keskmine omakapital x 100

Vara puhasrentaablus – ROA (%) = puhaskasum / aruandeaasta keskmine vara x 100

Ramatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	124 311	188 350	
Nõuded ja ettemaksud	766	323	
Kokku käibevarad	125 077	188 673	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	14 503 780	13 424 675	2
Nõuded ja ettemaksud	186 836	151 888	
Kokku põhivarad	14 690 616	13 576 563	
Kokku varad	14 815 693	13 765 236	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 395 486	0	3
Võlad ja ettemaksud	233 230	101 606	3
Kokku lühiajalised kohustised	2 628 716	101 606	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	2 395 486	3
Võlad ja ettemaksud	0	198 581	3
Kokku pikaajalised kohustised	0	2 594 067	
Kokku kohustised	2 628 716	2 695 673	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 066 751	9 572 531	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 117 414	1 494 220	
Kokku omakapital	12 186 977	11 069 563	
Kokku kohustised ja omakapital	14 815 693	13 765 236	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Mitmesugused tegevuskulud	-2 225	-779	
Ärikasum (kahjum)	-2 225	-779	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	1 252 670	1 627 744	2
Intressikulud	-133 043	-132 751	
Muud finantstulud ja -kulud	12	6	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 117 414	1 494 220	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 117 414	1 494 220	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Bioinvest 2020.a. raamatupidamise aruanne on koostatud Eesti finantsaruandluse standardist lähtuvalt, mille põhinõuded on jõustunud raamatupidamise seaduses, Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri määrustes ja muudes õigusaktides, mida täiendavad EV Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. OÜ Bioinvest 2020.a. raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud osaühingu tegevuse jätkuvusest. Aruanne on väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne.

Majandusaasta algas 1. jaanuaril 2020.a. ja lõppes 31.detsembril 2020.a. Raamatupidamisandmed on esitatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ja kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Finantsinvesteeringud

Investeeringuid sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit, mille kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses ning korrigeeritakse järgmistel perioodidel ettevõtte osalusega muutustes sidusettevõtte omakapitalis (nii muutused sidusettevõtte kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel). Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle kontsern omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui kontsern omab ettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

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

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava sidusettevõtte kahjumis ületab sidusettevõtte bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning hinnatakse alla selliseid pikaajalisi nõudeid, mis sisuliselt moodustavad osa investeeringust. Edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama sidusettevõtte kohustusi, kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit. Muid nõudeid sidusettevõtte vastu hinnatakse vastavalt nõude laekumise tõenäosusele.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Nõuded on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadatud iga nõuet eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Finantskohustised

Kohustused, mille maksetähtjad on bilansi kuupäevast arvestatuna üle ühe aasta, on esitatud pikaajaliste kohustustena, ülejäänud lühiajaliste kohustustena.

Tulud

Tulude ja kulude arvestamisel on lähtutud tekkepõhisuse printsiibist. Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses. Tulu teenuse müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist. Nimetatud meetodi kohaselt kajastatakse teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulud.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdelkonnast korrigeerimistelt. Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Alates 2019. aastast tuleb regulaarselt väljamakstavatele dividendidele rakendada osaliselt soodsamat maksumäära 14/86 (tavamäär 20/80). Seda soodsamat maksumäära tuleb kasvatada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamaksmiseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.

aasta esimene arvesse võetav aasta. Juhul kui ettevõtte maksab maksumääraga 14/86 maksustatud dividendi füüsilisele isikule, siis peab ettevõtte täiendavalt kinni tulumaksu kuni 7% (olenevalt saaja residentsusest).

Seotud osapooled

OÜ Bioinvest aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- sidusettevõtteid;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2020					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
11432659	AS Smart City Group	Eesti	Äriruumide üürimine	16	16

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2019	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2020
AS Smart City Group	13 424 674	-173 565	1 252 670	14 503 779
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	13 424 674	-173 565	1 252 670	14 503 779

Kokkuleppel teise investoriga on OÜ-l Bioinvest oluline mõju AS Smart City Group üle ning seetõttu on investeering kajastatud sidusettevõttena.

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Omanike laenud	1 522 172	1 522 172			7%	eur	02.01.2021
Muud laenud	873 314	873 314			3%	eur	31.01.2022
Lühiajalised laenud kokku	2 395 486	2 395 486					
Laenukohustised kokku	2 395 486	2 395 486					

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Omanike laenud	1 522 172	0	1 522 172	0	7%	eur	02.01.2021
Muud laenud	873 314	0	873 314	0	3%	eur	31.01.2022
Pikaajalised laenud kokku	2 395 486		2 395 486				
Laenukohustised kokku	2 395 486		2 395 486				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2020	31.12.2019
Muud varad	2 047 528	1 895 188
Kokku	2 047 528	1 895 188

31.12.2020 seisuga on lühiajaline intressikohustus 233 057 eur (31.12.2019: 101 433) ja pikaajaline intressikohustus 0 eur (31.12.2019: 198 581).

Lühiajalisena kajastatud laenukohustus summas 1522 tuh eur pikendati bilansipäevajärgselt ning uus tähtaeg on 02.01.2023.

Muud laenud on 31.12.2020 seisuga kajastatud lühiajalisena, sest laenu eritingimus ei ole täidetud ning laenuandjal on õigus leping ennetähtaegselt lõpetada.

Muude laenude tagatiseks on finantsinvesteeringud (ülalolevas tabelis rida Muud varad).

Lisa 4 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	9 968 292	9 039 648
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	2 215 873	2 027 103
Kokku tingimuslikud kohustised	12 184 165	11 066 751

Lisa 5 Tööjõukulud

(eurodes)

Juhatuse liikmed aruandeaastal tasu ei saanud. Juhatuse liikmetele nende võimaliku lahkumise korral lahkumiskompensatsiooni pole ette nähtud.

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	0	1 000 946	0	974 747
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	186 836	0	151 888	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 627 596	0	1 720 752

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale tasu arvestatud ja muid olulisi soodustusi tehtud pole.

Lisa 7 Ettevõtte tegevuse jätkuvus

Ettevõtte lühiajalised kohustused ületavad 31.12.2020 seisuga käibevara 2504 tuhande euro võrra. Bilansipäevajärgselt 15.02.2021 pikendati lühiajalise omanike laenu lõpptähtaega ning selle lõplik tähtaeg on 2.01.2023 ning intress 7%. 2021 pikendatakse ka muude laenude lõpptähtaega. Sellest tulenevalt on 2020 raamatupidamise aastaaruanne koostatud lähtuvalt tegevuse jätkuvuse printsiibist.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2021

BIOINVEST OSAÜHING (registrikood: 10835823) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRUS KALDALU	Juhatuse liige	27.06.2021
URMAS NIINE	Juhatuse liige	29.06.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

BIOINVEST OSAÜHING osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud BIOINVEST OSAÜHING (edaspidi ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2020 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finants tulemust koostöös Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusel.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Evelin Joakit

Vandeauditori number 582

Auditiorteenuse OÜ

Auditiortevõtja tegevusloa number 73

Toompuiestee 30, Tallinn, Harju maakond, 10149

29.06.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

BIOINVEST OSAÜHING (registrikood: 10835823) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EVELIN JOAKIT	Vandeaudiitor	29.06.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 066 751
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 117 414
Kokku	12 184 165

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 066 751
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 117 414
Kokku	12 184 165

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5091007
E-posti aadress	andrus.kaldalu@nordicfinancial.com