

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: BIOINVEST OSAÜHING

registrikood: 10835823

tänavatänu nimi, Tornimäe 7-161

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10145

telefon: +372 5091007

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

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 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 5 Laenukohustused	10
Lisa 6 Osakapital	10
Lisa 7 Müügitulu	11
Lisa 8 Tööjõukulud	11
Lisa 9 Seotud osapooled	11

Tegevusaruanne

OÜ Bioinvest on asutatud 2002. aastal. Ettevõtte tegevuseks on majandusala nõustamine ja äriprojektide arendamine. 2013. aasta oli OÜ Bioinvest jaoks edukas. Ettevõtte varade väärtus kasvas.

OÜ Bioinvest müügitulu 2013. aastal puudus (2012 oli müügitulu 19 390 eur). OÜ Bioinvest sidusettevõtte AS Smart City Group jätkas Ülemiste City targa äri linna arendamist. Koostöö Soome börsiettevõttega Technopolis Plc suurendab võimalusi Ülemiste City arendamiseks ja 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.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	8 716	39 496	
Nõuded ja ettemaksed	2 950	71 884	2
Kokku käibevara	11 666	111 380	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	7 748 629	7 333 054	4
Kokku põhivara	7 748 629	7 333 054	
Kokku varad	7 760 295	7 444 434	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	19 168	19 168	5
Võlad ja ettemaksed	25 200	25 603	
Kokku lühiajalised kohustused	44 368	44 771	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 210 255	1 391 255	5
Võlad ja ettemaksed	1 092 565	953 521	5
Kokku pikaajalised kohustused	2 302 820	2 344 776	
Kokku kohustused	2 347 188	2 389 547	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	6
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 052 075	4 857 133	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	358 220	194 942	
Kokku omakapital	5 413 107	5 054 887	
Kokku kohustused ja omakapital	7 760 295	7 444 434	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	0	19 390	7
Kaubad, toore, materjal ja teenused	0	-21 000	
Mitmesugused tegevuskulud	-969	-1 330	
Kokku ärikasum (-kahjum)	-969	-2 940	
Muud finantstulud ja -kulud	359 189	197 882	9
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	358 220	194 942	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	358 220	194 942	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-969	-2 940	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	68 934	3 405	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-403	25 603	
Kokku rahavood äritegevusest	67 562	26 068	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	9	3	
Laekunud dividendid	82 650	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	82 659	3	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	200 000	0	5
Saadud laenude tagasimaksed	-381 001	-1 500	5
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-181 001	-1 500	
Kokku rahavood	-30 780	24 571	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	39 496	14 925	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-30 780	24 571	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	8 716	39 496	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 556	256	4 857 133	4 859 945
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	194 942	194 942
31.12.2012	2 556	256	5 052 075	5 054 887
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	358 220	358 220
31.12.2013	2 556	256	5 410 295	5 413 107

Täpsem info omakapitali kohta on toodud lisas 6.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Bioinvest 2013.a. raamatupidamise aruanne on koostatud Eesti Vabariigi heast raamatupidamistavast 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 2013.a. raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud osaühingu tegevuse jätkuvusest.

Majandusaasta algas 1. jaanuaril 2013.a. ja lõppes 31.detsembril 2013.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 ettemaksed

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.

Finantskohustused

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 õiglases 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 siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 (2007. aastal kehtis maksumäär 22/78) 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.

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 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 950	2 950	0	0	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 950	2 950	0	0	

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	69 127	69 127	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	69 127	69 127	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 757	2 757	0	0	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	71 884	71 884	0	0	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	2 950	2 757
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 950	2 757

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2013					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2012	31.12.2013
11432659	AS Smart City Group	Eesti	Äriruumide üürimine	16	16

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2012	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2013
AS Smart City Group	7 333 055	-82 650	415 574	7 665 979
Kokku	7 333 055	-82 650	415 574	7 665 979

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

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Omanike laenud	19 168	19 168			0	eur	31.12.2014
Lühiajalised laenud kokku	19 168	19 168					
Pikaajalised laenud							
Omanike laenud	1 010 255	0	1 010 255	0	10	eur	02.01.2016
Muud laenud	200 000	0	200 000	0	2,12	eur	14.12.2017
Pikaajalised laenud kokku	1 210 255		1 210 255				
Laenukohustused kokku	1 229 423	19 168	1 210 255				

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Omanike laenud	19 168	19 168			0	eur	31.12.2013
Lühiajalised laenud kokku	19 168	19 168					
Pikaajalised laenud							
Omanike laenud	1 391 255	0	1 391 255	0	10	eur	18.04.2014
Pikaajalised laenud kokku	1 391 255	0	1 391 255	0			
Laenukohustused kokku	1 410 423	19 168	1 391 255	0			

Laenude tasumata intressid 31.12.2013 seisuga summas 1 092 565 (31.12.2012: 953 521) eur on kajastatud pikaajaliste võlgade ja ettemaksete all.

Laenude tagatiseks on panditud 310 818 AS Smart City Group aktsiat.

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2	2

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2013 oli 5 410 295 eur (31.12.2012: 5 052 075 eur), millest dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneks ettevõtte tulumaksukulu 21/79 netodividendidena väljamakstavalt summalt. Seega on 31.12.2013 seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 4 274 133 eur (31.12.2012: aastal 3 991 139 eur)

ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 1 136 162 eur (31.12.2012: 1 060 936 eur).

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	0	19 390
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	0	19 390
Kokku müügitulu	0	19 390
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	0	19 390
Kokku müügitulu	0	19 390

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

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

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Sidusettevõtjad	0	200 023	69 127	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	19 168	0	19 168
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	2 102 797	0	2 344 776

2013	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Sidusettevõtjad	200 000	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	381 000

2012	Ostud	Müügid	Saadud laenude tagasimaksed
Sidusettevõtjad	0	19 390	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	21 000	0	1 500

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.05.2014

BIOINVEST OSAÜHING (registrikood: 10835823) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRUS KALDALU	Juhatuse liige	25.05.2014
KERTU UNT	Juhatuse liige	28.05.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

BIOINVEST OSAÜHING osanikele

Oleme auditeerinud BIOINVEST OSAÜHING raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2013, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. 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.

Vandeaudiitori 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 arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks 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 auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt BIOINVEST OSAÜHING finantsseisundit seisuga 31.12.2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Evelin Joakit

Vandeaudiitori number 582

Audiitorteenuse OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 73

Liivalaia 22, Tallinn

28.05.2014

Audiitorite digitaalallkirjad

BIOINVEST OSAÜHING (registrikood: 10835823) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EVELIN JOAKIT	Vandeaudiitor	28.05.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 052 075
Aruandeaasta kasum (kahjum)	358 220
Kokku	5 410 295

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 052 075
Aruandeaasta kasum (kahjum)	358 220
Kokku	5 410 295

Sidevahendid

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