

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: BIOINVEST OSAÜHING

registrikood: 10835823

tänavanimi, maja ja korteri number: Tornimäe 7-161

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 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 Finantstulud ja -kulud	11
Lisa 10 Seotud osapooled	11

Tegevusaruanne

OÜ Bioinvest on asutatud 2002. aastal. Ettevõtte tegevuseks on majandusala nõustamine ja äriprojektide arendamine. 2011. aasta oli OÜ Bioinvest jaoks edukas. Ettevõtte varade väärtus kasvas.

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)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	14 925	43 405	
Nõuded ja ettemaksed	75 288	107 584	2,3
Kokku käibevara	90 213	150 989	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	6 995 669	6 308 593	4
Kokku põhivara	6 995 669	6 308 593	
Kokku varad	7 085 882	6 459 582	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	20 668	79 993	5
Kokku lühiajalised kohustused	20 668	79 993	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 391 255	1 391 255	5
Võlad ja ettemaksed	814 014	674 889	5
Kokku pikaajalised kohustused	2 205 269	2 066 144	
Kokku kohustused	2 225 937	2 146 137	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	6
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 310 633	564 291	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	546 500	3 746 342	
Kokku omakapital	4 859 945	4 313 445	6
Kokku kohustused ja omakapital	7 085 882	6 459 582	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	0	63 984	7
Kaubad, toore, materjal ja teenused	0	-61 079	
Mitmesugused tegevuskulud	-1 471	-5	
Ärikasum (kahjum)	-1 471	2 900	
Finantstulud ja -kulud	547 971	3 743 442	9
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	546 500	3 746 342	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	546 500	3 746 342	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-1 471	2 900	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	32 296	-32 866	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	0	-931	
Kokku rahavood äritegevusest	30 825	-30 897	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-142 626	
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	0	1 278 233	
Antud laenude tagasimaksed	0	639 116	
Laekunud intressid	20	121 049	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	20	1 895 772	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-59 325	-1 661 377	5
Makstud intressid	0	-162 766	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-182	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-59 325	-1 824 325	
Kokku rahavood	-28 480	40 550	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	43 405	2 855	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-28 480	40 550	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	14 925	43 405	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	2 556	256	564 291	567 103
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	3 746 342	3 746 342
31.12.2010	2 556	256	4 310 633	4 313 445
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	546 500	546 500
31.12.2011	2 556	256	4 857 133	4 859 945

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Bioinvest 2011.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 2010.a. raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud osaühingu tegevuse jätkuvusest.

Majandusaasta algas 1. jaanuaril 2011.a. ja lõppes 31.detsembril 2011.a. Raamatupidamisandmed on esitatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on raamatupidamiskohustuslane seisuga 1. jaanuar 2011 teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro. 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Aruandes esitatud võrdlusandmed on Eesti kroonidest eurodesse ümber arvestatud üleminekukursiga 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

Raha

OÜ Bioinvest raha asub pankades arvelduskontodel.

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.

Finantskohustused

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

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 emettevõtet 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.

Tulud

Tulude ja kulude arvestamisel on lähtutud tekkepõhisuse printsiibist. Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest.

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.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	73 127	105 704	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 161	1 881	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	75 288	107 585	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	2 161	1 881
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 161	1 881

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2011					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2010	31.12.2011
11432659	AS Smart City Group	Eesti	Äriruumide rendileandmine	16	16

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon					
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2010	Omandamine	Müük	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2011
AS Smart City Group	6 308 593			687 076	6 995 669
Kokku	6 308 593			687 076	6 995 669

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

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Omanike laenud	20 668	20 668			0	eur	31.12.2012
Lühiajalised laenud kokku	20 668	20 668					
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	1 411 923	20 668	1 391 255	0			

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Omanike laenud	79 993	79 993			0	eur	31.12.2011
Lühiajalised laenud kokku	79 993	79 993					
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	1 471 248	79 993	1 391 255	0			

Laenude tasumata intressid 31.12.2011 seisuga summas 814 014 (31.12.2010: 674 889) eur on kajastatud pikajaliste võlgade ja ettemaksete all.

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2	2

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2011 oli 4 857 133 eur (31.12.2010: 4 310 633 eur), millest dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneks ettevõtte 1. jaanuarist 2011 tulumaksukulu 21/79 netodividendidena väljamakstavalt summalt. Seega on 31.12.2011 seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 3 837 135 eur (31.12.2010: aastal 3 405 400 eur) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 1 019 997 eur (31.12.2010: 905 232 eur).

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	0	59 510
Leedu	0	4 474
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	0	63 984
Kokku müügitulu	0	63 984
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	0	59 510
Muud	0	4 474
Kokku müügitulu	0	63 984

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

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

Lisa 9 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	687 076	3 904 875
Intressitulud	20	103 619
Intressitulu hoiustelt	20	7
Intressitulu laenudelt	0	103 612
Intressikulud	-139 125	-264 870
Intressikulu laenudelt	-139 125	-264 870
Muud finantstulud ja -kulud	0	-182
Kokku finantstulud ja -kulud	547 971	3 743 442

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Sidusettevõtjad	69 127	0	69 127	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	0	20 668	0	79 993
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud	0	2 205 269	0	2 066 144

	2011		2010	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Sidusettevõtjad	0	0	0	59 510
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	59 172	0

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

Aruande digitaalallkirjad

BIOINVEST OSAÜHING (registrikood: 10835823) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRUS KALDALU	Juhatuse liige	15.06.2012
KERTU UNT	Juhatuse liige	18.06.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Bioinvest OÜ osanikele

Oleme auditeerinud Bioinvest OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2011, 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.

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 omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate 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 arvestuspoliitikate 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 OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Kersti Soodla

Vandeaudiitori number 406

Audiitorteenuse OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 73

Liivalaia 22, Tallinn

18.06.2012

Audiitorite digitaalallkirjad

BIOINVEST OSAÜHING (registrikood: 10835823) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KERSTI SOODLA	Vandeaudiitor	18.06.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 310 633
Aruandeaasta kasum (kahjum)	546 500
Kokku	4 857 133
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 857 133
Kokku	4 857 133

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 310 633
Aruandeaasta kasum (kahjum)	546 500
Kokku	4 857 133
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 857 133
Kokku	4 857 133

Sidevahendid

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