

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: OÜ BOLTON REALESTATE

registrikood: 11052218

tänavanimi, maja number: Lõõtsa tn 8a

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 11415

telefon: +372 5118892

e-posti aadress: office@youroffice.ee

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	10
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Laenukohustised	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 8 Osakapital	13
Lisa 9 Müügitulu	14
Lisa 10 Tööjõukulud	14
Lisa 11 Seotud osapooled	14
Lisa 12 Tegevuse jätkuvus	16
Aruande allkirjad	17
Vandeauditiitori aruanne	18

Tegevusaruanne

OÜ BOLTON REALESTATE (edaspidi nimetatud ka Osaühing) registreeriti äriregistris 21.04.2004. aastal ja aktiivne äritegevus käivitati 2005. majandusaastal. Osaühingu osakapital seisuga 31.12.2023 on 17 150 000 eurot (2022. aastal 16 250 000 eurot) ja koosneb kaheksateistkümnest osast.

Möödunud 2023. majandusaastal olid OÜ BOLTON REALESTATE peamisteks tegevusvaldkondadeks kinnisvara arendus ja kinnisvara rentimine, mis jäävad põhitegevusteks ka 2024. majandusaastal. Kinnisvaraarenduse objektiks on Tallinnas Paljassaare sadamas asuvad Osaühingu omanduses olevad maad. Kinnisvara rentimise objektiks on Tallinnas Paljassaare sadamas asuvad Osaühingu omanduses olevad ehitised.

Aruandeaastal osaühingul töötajaid ei olnud ja kõik vajalikud teenused osteti sisse.

Osaühingu juhatuse liikmetele maksti 2023. majandusaastal tasu kokku summas 48 000 eurot.

2023. aastal oli majanduskeskkond Eestis väljakutseid pakkuv. Eelkõige mõjutasid majanduskeskkonda üldine majanduslangus, Ukraina sõda, energiahindade kiire kasv ning kõrge inflatsioonitase. 2023. aastal jätkasid kasvu ka laenuintresside määrad.

Osaühingu tegevus ei ole hooajaline ega tsükliline. Osaühingu tegevusega kaasneb positiivne sotsiaalne ja keskkonna-alane mõju, sest Osaühing soovib muuta senise tööstus- ja kaubasadama ala atraktiivseks jätkusuutlikuks elukeskkonnaks.

Vaaluutakursside, intressimäärade ja börsikursside muutumisega seonduvalt mõjutab Osaühingu tegevust EURIBOR-i jätkuv suurenemine.

2024. aastal on oodata majanduslike riskide jätkumist seonduvalt Venemaa agressiooniga Ukrainas ning agressiooni tõttu rakendatud sanktsioonidega Venemaal ja Valgevenes. Mõju Osaühingule avaldub läbi klientide, keda mõjutab muuhulgas toormaterjalide kättesaadavuse vähenemine.

Peamised finantssuhtarvud:

	2023	2022
Müügitulu	414 647	355 435
Puhaskasum	85 055	1 459 490
Käibevara	372 984	157 755
Lühiajalised kohustised	3 000 529	276 229
Puhasrentaabilus	20,5%	411%
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	0,12	0,57

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Puhasrentaabilus(%) = puhaskasum/müügitulu*100

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevara/lühiajalised kohustised

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	230 195	59 838	
Nõuded ja ettemaksud	142 789	97 917	2
Kokku käibevarad	372 984	157 755	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	3 087 125	2 898 363	4
Nõuded ja ettemaksud	364 808	234 808	2
Kinnisvarainvesteeringud	37 806 331	37 577 400	5
Kokku põhivarad	41 258 264	40 710 571	
Kokku varad	41 631 248	40 868 326	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 946 638	93 332	6
Võlad ja ettemaksud	53 891	182 897	7
Kokku lühiajalised kohustised	3 000 529	276 229	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	2 946 639	6
Kokku pikaajalised kohustised	0	2 946 639	
Kokku kohustised	3 000 529	3 222 868	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	17 150 000	16 250 000	8
Ülekurss	833 116	832 910	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	20 562 548	19 103 058	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	85 055	1 459 490	
Kokku omakapital	38 630 719	37 645 458	
Kokku kohustised ja omakapital	41 631 248	40 868 326	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	414 647	355 435	9
Muud äritulud	0	1 514 103	5
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-195 099	-197 767	
Mitmesugused tegevuskulud	-106 072	-105 255	
Tööjõukulud	-63 840	-37 240	10
Muud ärikulud	-101	-161	
Ärikasum (kahjum)	49 535	1 529 115	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	188 762	36 265	4
Intressitulud	35 662	14 088	
Intressikulud	-188 879	-115 368	
Muud finantstulud ja -kulud	-25	-4 610	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	85 055	1 459 490	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	85 055	1 459 490	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	49 535	1 529 115	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	0	-1 514 103	5
Kokku korrigeerimised	0	-1 514 103	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-13 314	73 439	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-129 006	139 941	
Laekunud intressid	4 103	5	
Kokku rahavood äritegevusest	-88 682	228 397	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-228 931	-119 697	5
Antud laenud	-252 000	0	11
Antud laenude tagasimaksud	122 000	0	11
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-358 931	-119 697	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	3 039 971	
Saadud laenude tagasimaksud	-93 332	-3 039 971	
Makstud intressid	-188 879	-115 368	
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	900 206	0	8
Muud väljamaksud finantseerimistegevusest	-25	-4 610	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	617 970	-119 978	
Kokku rahavood	170 357	-11 278	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	59 838	71 116	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	170 357	-11 278	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	230 195	59 838	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	16 250 000	832 910	19 103 058	36 185 968
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	1 459 490	1 459 490
31.12.2022	16 250 000	832 910	20 562 548	37 645 458
Emiteeritud osakapital	900 000	206	85 055	985 261
31.12.2023	17 150 000	833 116	20 647 603	38 630 719

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Bolton Realestate 2023.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Bolton Realestate OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Mitmed finantsnäitajad tuginevad juhtkonna hinnangutele, sh. näiteks kinnisvarainvesteeringu väärtuse hindamine, nõuete ja varude allahindluse summade hindamine. Juhtkonna hinnangud on tehtud juhtkonna parima teadmise kohaselt, kuid need ei pruugi osutada täpseiks. Raamatupidamishinnangute muutuste mõju kajastatakse muutuse toimumise perioodi kasumiaruandes.

Raha

Raha ja rahalähenditena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes raha arvelduskontol.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Investeering sidusettevõttesse võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus ja omandamisega otseselt seotud väljaminekud. Kapitaliosaluse meetodi kohaselt korrigeeritakse soetusmaksumust järgmistel perioodidel ettevõtte osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti kahjumis ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning hinnatakse alla selliseid pikaajalisi nõudeid, mis sisuliselt moodustavad osa investeeringust. Edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt.

Nõuded ja ettemaksud

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teada olevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on sõltuvalt ebatõenäoliselt laekuva nõude tekkimise põhjustest kantud osaliselt või tervenisti kuldesse.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud on kinnisvaraobjektid, mida ettevõtte hoiab eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, administratiivsetel eesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse bilansis õiglases väärtuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Muud ärikulud", "Muud äritulud".

Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse

õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates aruandekuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärset määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Eestis kehtiv tulumaksumäär on 20/80.

Alates 01.01.2019 on lisandunud regulaarselt makstava dividendi tulumaksu soodusmäär juriidilistele ettevõtetele 14/86. Madalama 14% määraga maksustatakse kalendriaastas jaotatud kasum, mis on eelmise kolme kalendriaasta keskmisest jaotatud kasumist, millelt residentid äriühing on maksanud tulumaksu, väiksem või sellega võrdne.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapooli üle või olulist mõju teise osapooli ärioludele otsustele; Emaettevõtte (ning emaettevõtte omanikud);

Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;

Osaühingu tegevdirektor, juhatus ja nõukogu ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärioludele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist toimunud sündmuste kajastamine aastaaruandes sõltub sellest, kas tegemist on korrigeeriva või mittekorrigeeriva sündmusega.

Korrigeeriv aruandekuupäevajärgne sündmus on sündmus, mis kinnitab aruandekuupäeval eksisteerinud asjaolusid. Sellise sündmuse mõju on kajastatud lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes.

Mittekorrigeeriv aruandekuupäevajärgne sündmus on sündmus, mis ei anna tunnistust aruandekuupäeval eksisteerinud asjaoludest. Sellise sündmuse mõju ei kajastata lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes. Kui mõju on oluline, avaldatakse see lisades.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid aruandekuupäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Sündmused pärast aruandekuupäeva, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	38 808	38 808	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	38 808	38 808	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	468 528	103 720	364 808	0	11
Ettemaksed	261	261	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	261	261	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	507 597	142 789	364 808	0	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	24 781	24 781	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	24 781	24 781	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	296 150	61 342	234 808	0	11
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	11 533	11 533	0	0	3
Ettemaksed	261	261	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	261	261	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	332 725	97 917	234 808	0	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	1 233	11 533	0
Üksikisiku tulumaks	0	1 568	0	1 568
Sotsiaalmaks	0	2 640	0	2 640
Kohustuslik kogumispension	0	160	0	160
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	3	0	8
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	5 604	11 533	4 376

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv.

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2023					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
10060701	Hundipea OÜ	Eesti	Hoonestusprojektide arendus	43.60	42.01

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2022	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2023
Hundipea OÜ	2 898 363	188 762	3 087 125
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 898 363	188 762	3 087 125

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	35 943 600
Ostud ja parendused	119 697
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 514 103
31.12.2022	37 577 400
Ostud ja parendused	228 931
31.12.2023	37 806 331

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	414 647	355 435
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-195 099	-197 767

BOLTON REALESTATE OÜ kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglase väärtuse meetodil. 31.12.2022 ja 31.12.2023 hinnangute koostamisel on kasutatud sõltumatu väliseksperdi teenuseid. Hindamise meetod on residuaalmeetod, kasutades keskmist diskontomäära 14%.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	2 946 638	2 946 638	0	0	6 kuu EURIBOR + 2,95%	EUR	2025
Pikaajalised laenud kokku	2 946 638	2 946 638	0	0			
Laenukohustised kokku	2 946 638	2 946 638	0	0			
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	3 039 971	93 332	2 946 639	0	6 kuu EURIBOR + 2,95%	EUR	2025
Pikaajalised laenud kokku	3 039 971	93 332	2 946 639	0			
Laenukohustised kokku	3 039 971	93 332	2 946 639	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Muud varad	37 806 331	37 577 400
Kokku	37 806 331	37 577 400

Pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteek kaheksateistkümnemele kinnistule asukohaga Paljassaare tee Tallinn. Kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus seisuga 31.12.2023 on 37 806 331 eurot.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	4 306	4 306	0	0	
Võlad töövõtjatele	3 136	3 136	0	0	
Võlad seotud osapooltele	40 845	40 845	0	0	11
Maksuvõlad	5 604	5 604	0	0	3
Kokku võlad ja ettemaksed	53 891	53 891	0	0	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	30 443	30 443	0	0	
Võlad töövõtjatele	3 136	3 136	0	0	
Võlad seotud osapooltele	144 942	144 942	0	0	11
Maksuvõlad	4 376	4 376	0	0	3
Kokku võlad ja ettemaksed	182 897	182 897	0	0	

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	17 150 000	16 250 000
Osade arv (tk)	18	18

Aruandeperioodil on osanikud otsustanud suurendada osakapitali 900 000 euro võrra. Osa nimiväärtuse eest on tasutud rahalise sissemakse teel summas 900 206 eurot, millest 900 000 eurot on osade nimiväärtus ja 206 eurot on ülekurs.

Osaühingu jaotamata kasum seisuga 31.12.2023 on 20 647 603 eurot. Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt on 4 129 521 eurot. Seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 16 518 082 eurot.

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	414 647	355 435
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	414 647	355 435
Kokku müügitulu	414 647	355 435
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürile andmine ja käitus	414 647	355 435
Kokku müügitulu	414 647	355 435

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	48 000	28 000
Sotsiaalmaksud	15 840	9 240
Kokku tööjõukulud	63 840	37 240
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	2	1

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksud			
Sidusettevõtjad	93 443	61 342	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 277	0	
Kokku nõuded ja ettemaksud	103 720	61 342	2
Võlad ja ettemaksud			
Sidusettevõtjad	16 959	112 901	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 241	14 396	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	17 645	17 645	

Kokku võlad ja ettemaksed	40 845	144 942	7
----------------------------------	---------------	----------------	----------

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Sidusettevõtjad	364 808	234 808	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	364 808	234 808	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Sidusettevõtjad	278 001	278 001	14 083	
Kokku antud laenud	278 001	278 001	14 083	

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Sidusettevõtjad	278 001	252 000	122 000	408 001	31 645	
Kokku antud laenud	278 001	252 000	122 000	408 001	31 645	

MÜÜDUD	2023		2022	
	Teenused		Teenused	
Sidusettevõtjad		17 404		2 283
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		51 433		0
Kokku müüdnud		68 837		2 283

OSTETUD	2023		2022	
	Teenused		Teenused	
Sidusettevõtjad		360 899		192 692
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		44 348		73 450
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		64 224		64 224
Kokku ostetud		469 471		330 366

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	48 000	28 000
Raamatupidamiskohustuslase tegev- ja kõrgemale juhtkonnale ei ole arvestatud tasusid ja muid olulisi soodustusi.	0	0

Lisa 12 Tegevuse jätkuvus

Ettevõtte lühiajalised kohustised ületavad käibevara 2 627 545 euro võrra. See on tingitud asjaolust, et bilansipäeva seisuga on täitmata laenu eritingimus, mille kohta on laenuandja bilansipäevajärgselt väljastanud kinnituskirja, et nimetatud laenu kajastamine pika-ajalise kohustisena on 15.02.2024 seisuga on põhjendatud, laenusumma 2 786 640 eurot.

Eeltoodust tulenevalt on ettevõtte juhtkond otsustanud koostada aastaaruande lähtudes tegevuse jätkuvuse printsiibist.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.04.2024

OÜ BOLTON REALESTATE (registrikood: 11052218) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MIRJAM-MARI MARASTU	Juhatuse liige	22.04.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Bolton Realestate osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Bolton Realestate (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas 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 arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie 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 lahknab oluliselt 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, esitada 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 arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärarvutuste 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 vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori 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/

Kersti Soodla

Vandeaudiitori number 406

Audiitorteenuse OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 73

Telliskivi tn 57/1, Tallinn, Harju maakond, 10412

22.04.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ BOLTON REALESTATE (registrikood: 11052218) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KERSTI SOODLA	Vandeaudiitor	22.04.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	20 562 548
Aruandeaasta kasum (kahjum)	85 055
Kokku	20 647 603

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	414647	100.00%	Jah