

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: OÜ BOLTON REALESTATE

registrikood: 11052218

tänavanimi, maja number: Lõõtsa tn 8a

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 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 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Laenukohustised	12
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 7 Osakapital	13
Lisa 8 Müügitulu	13
Lisa 9 Tööjõukulud	14
Lisa 10 Seotud osapooled	14
Lisa 11 Tegevuse jätkuvus	15
Aruande allkirjad	16
Vandeauditori aruanne	17

Tegevusaruanne

OÜ BOLTON REALESTATE (edaspidi nimetatud ka Osaühing) registreeriti äriregistris 21.04.2004. aastal ja aktiivne äritegevus käivitati 2005. majandusaastal. Osaühingu osakapital seisuga 31.12.2022 on 16 250 000 eurot (2021. aastal 16 250 000 eurot) ja koosneb kaheksateistkümnest osast.

Möödunud 2022. majandusaastal olid OÜ BOLTON REALESTATE peamisteks tegevusvaldkondadeks kinnisvara arendus ja kinnisvara rentimine, mis jäävad põhitegevusteks ka 2023. 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 on 3-liikmeline. Juhatuse liikmetele maksti 2022. majandusaastal tasu kokku summas 28 000 eurot (2021. aastal tasusid ei makstud).

2022. aastal oli majanduskeskkond Eestis väljakutseid pakkuv. Eelkõige mõjutasid majanduskeskkonda Ukraina sõda, energiahindade kiire kasv ning kõrge inflatsioonitase. 2022. aastal kasvasid oluliselt ka laenuintresside määrad.

Osaühingu tegevus ei ole hooajaline ega tsükliline. Osaühingu tegevusega ei kaasne olulisi keskkonna alaseid ja sotsiaalseid mõjusid. Valuutakursside, intressimäärade ja börsikursside muutumisega seonduvalt mõjutab Osaühingu tegevust EURIBOR-i jätkuv suurenemine.

2023. aastal on oodata majanduslike riskide kasvu 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:

	2022	2021
Müügitulu	355 435	296 249
Puhaskasum	1 459 490	13 298 781
Käibevara	157 755	185 196
Lühiajalised kohustised	276 229	3 082 927
Puhasrentaabilus	411%	4 489%
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	0,57	0,06

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Puhasrentaabilus(%) = puhaskasum/müügitulu*100

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevara/lühiajalised kohustised

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	59 838	71 116	
Nõuded ja ettemaksed	97 917	114 080	2
Kokku käibevarad	157 755	185 196	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 898 363	2 862 098	3
Nõuded ja ettemaksed	234 808	278 001	2
Kinnisvarainvesteeringud	37 577 400	35 943 600	4
Kokku põhivarad	40 710 571	39 083 699	
Kokku varad	40 868 326	39 268 895	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	93 332	3 039 971	5
Võlad ja ettemaksed	182 897	42 956	6
Kokku lühiajalised kohustised	276 229	3 082 927	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 946 639	0	5
Kokku pikaajalised kohustised	2 946 639	0	
Kokku kohustised	3 222 868	3 082 927	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	16 250 000	16 250 000	7
Ülekurss	832 910	832 910	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	19 103 058	5 804 277	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 459 490	13 298 781	
Kokku omakapital	37 645 458	36 185 968	
Kokku kohustised ja omakapital	40 868 326	39 268 895	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	355 435	296 249	8
Muud äritulud	1 514 103	11 243 645	4
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-197 767	-163 086	
Mitmesugused tegevuskulud	-105 255	-116 372	
Tööjõukulud	-37 240	0	9
Muud ärikulud	-161	-11	
Ärikasum (kahjum)	1 529 115	11 260 425	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	36 265	2 224 545	3
Intressitulud	14 088	4 094	
Intressikulud	-115 368	-189 147	
Muud finantstulud ja -kulud	-4 610	-1 136	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 459 490	13 298 781	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 459 490	13 298 781	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 529 115	11 260 425	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-1 514 103	-11 243 645	4
Kokku korrigeerimised	-1 514 103	-11 243 645	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	73 439	-4 101	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	139 941	3 568	
Laekunud intressid	5	28	
Kokku rahavood äritegevusest	228 397	16 275	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-119 697	-27 735	4
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	-45 826	
Antud laenud	0	-278 001	3
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	0	-1 136	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-119 697	-352 698	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	3 039 971	25 000	5
Saadud laenude tagasimaksed	-3 039 971	-725 000	
Makstud intressid	-115 368	-162 979	
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	843 380	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-4 610	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-119 978	-19 599	
Kokku rahavood	-11 278	-356 022	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	71 116	427 138	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-11 278	-356 022	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	59 838	71 116	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	15 406 620	832 910	5 804 277	22 043 807
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	13 298 781	13 298 781
Emiteeritud osakapital	843 380	0	0	843 380
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

Täiendav info lisas nr. 6.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Bolton Realestate 2022.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. Vastavalt raamatupidamise seaduses kehtestatud tingimustele klassifitseerub Bolton Realestate OÜ väikeettevõtteks.

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 osutuda 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 kuludesse.

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 akumulieeritud 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).

Finantskohustis 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 usaldusväärselt 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 ettevõtete 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 residendist äriühing on maksnud 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 ärilistele otsustele; Emaettevõtte (ning emettevõtte omanikud);

Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;

Osaühingu tegevdirektor, juhatus ja nõukogu ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele 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 ilmnesid 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)

	31.12.2022	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	10
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	11 533	11 533	0	0	
Ettemaksed	261	261	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	261	261	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	332 725	97 917	234 808	0	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	20 654	20 654	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	20 654	20 654	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	284 080	6 079	278 001	0	10
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 049	2 049	0	0	
Muud nõuded	85 122	85 122	0	0	
Viitlaekumised	85 122	85 122	0	0	
Ettemaksed	176	176	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	176	176	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	392 081	114 080	278 001	0	

Lisa 3 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2022					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
10060701	Hundipea OÜ	Eesti	Hoonestusprojektide arendus	46.10	43.60

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2021	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2022
Hundipea OÜ	2 862 098	36 265	2 898 363
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 862 098	36 265	2 898 363

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	24 672 220
Ostud ja parendused	27 735
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	11 243 645
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

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	355 435	296 249
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-197 767	-163 086

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu kohta täpsemalt lisas 8.

BOLTON REALSTATE OÜ kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel on lähtutud Kinnisvarainvesteeringu võimalikust parimast kasutusviisist ja võrdlushinna meetodist. Õiglase väärtuse määramisel on ettevõtte juhatus lähtunud eksperthinnangust.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud 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 + 5,364%	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			
	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Swedbank AS	3 039 971	3 039 971			6 kuu EURIBOR + 5,5%	EUR	2022
Lühiajalised laenud kokku	3 039 971	3 039 971					
Laenukohustised kokku	3 039 971	3 039 971	0	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Muud varad	37 577 400	35 943 600
Kokku	37 577 400	35 943 600

Pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteek kaheksateistkümnemele kinnistule asukohaga Paljassaare tee Tallinn. Kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus seisuga 31.12.2022 on 37 577 400 eurot.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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	10
Maksuvõlad	4 376	4 376	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	182 897	182 897	0	0	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	4 032	4 032	0	0	
Võlad seotud osapooltele	38 924	38 924	0	0	10
Kokku võlad ja ettemaksed	42 956	42 956	0	0	

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	16 250 000	16 250 000
Osade arv (tk)	18	19

Osahingu jaotamata kasum seisuga 31.12.2022 on 20 562 548 eurot.
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt on 4 112 510 eurot. Seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 16 450 038 eurot.

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	355 435	296 249
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	355 435	296 249
Kokku müügitulu	355 435	296 249
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürile andmine ja käitus	355 435	296 249
Kokku müügitulu	355 435	296 249

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	28 000	0
Sotsiaalmaksud	9 240	0
Kokku tööjõukulud	37 240	0
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	0
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	0

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Sidusettevõtjad	61 342	6 079	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	61 342	6 079	
Võlad ja ettemaksed			
Sidusettevõtjad	112 901	10 224	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	14 396	11 054	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	17 645	17 646	
Kokku võlad ja ettemaksed	144 942	38 924	6

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Sidusettevõtjad	234 808	278 001	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	234 808	278 001	

ANTUD LAENUD	Antud laenud	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Sidusettevõtjad	278 001	278 001	4 067	
Kokku antud laenud	278 001	278 001	4 067	
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	

LAENUKOHUSTISED	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	25 000	25 000	34	
Kokku laenukohustised	25 000	25 000	34	

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Sidusettevõtjad	2 283	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	49
Kokku müüdud	2 283	49

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Sidusettevõtjad	192 692	67 375
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	73 450	20 040
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	64 224	64 224
Kokku ostetud	330 366	151 639

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	28 000	0
Raamatupidamiskohustuslase tegev- ja kõrgemale juhtkonnale ei ole arvestatud tasusid ja muid olulisi soodustusi.	0	0

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete ja kohustiste osas ei ole 2022. aastal nii nagu ka 2021. aastal moodustatud allahindlusi.

Lisa 11 Tegevuse jätkuvus

Ettevõtte lühiajalised kohustised ületavad käibevara 118 tuhande euro võrra. Osaühing viis 2023.a alguses läbi osakapitali suurendamise, millega kaasas osanikelt 900 000 eurot.

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.04.2023

OÜ BOLTON REALESTATE (registrikood: 11052218) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MIRJAM-MARI MARASTU	Juhatuse liige	13.04.2023

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 31.12.2022 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 olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulenumust 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 „Vandeaudiitori 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 vandeaudiitori 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, 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.

Vandeaudiitori 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 vandeaudiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. 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 auditiprotseduuriid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteaavastamise 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 arvamuse 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 märkimisväärselt 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

Toompuiestee 30, Tallinn, Harju maakond, 10149

13.04.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ BOLTON REALESTATE (registrikood: 11052218) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KERSTI SOODLA	Vandeaudiitor	13.04.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	19 103 058
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 459 490
Kokku	20 562 548

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	19 103 058
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 459 490
Kokku	20 562 548

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	355435	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ Notorious	11168790	Eesti	4458641 EUR (Lihtomand)
MAMAIA OÜ	11357509	Eesti	1867146 EUR (Lihtomand)
Kasperwiki Laevaomanikud OÜ	11950302	Eesti	4458641 EUR (Lihtomand)
Emcon OÜ	11388473	Eesti	414374 EUR (Lihtomand)
YourOffice Group OÜ	11374672	Eesti	143789 EUR (Lihtomand)
TL-Holding OÜ	10743179		287434 EUR (Lihtomand)
Promitos OY		Soome	197699 EUR (Lihtomand)
OÜ Massimo Investments	10870328	Eesti	301219 EUR (Lihtomand)
Osaühing Bone Invest	10892347	Eesti	22787 EUR (Lihtomand)
Navitrek OÜ	11182659	Eesti	280795 EUR (Lihtomand)
HISRA INVESTMENT OÜ	11299054	Eesti	483977 EUR (Lihtomand)
Forteberg OÜ	11119827	Eesti	70509 EUR (Lihtomand)
Finestart OÜ	11120977	Eesti	313378 EUR (Lihtomand)
Barken Kapital OÜ	12044385	Eesti	382037 EUR (Lihtomand)
3a-investments OÜ	12125735	Eesti	188380 EUR (Lihtomand)
Olli Tapani Aho	25.05.1959	Holland	397864 EUR (Lihtomand)
King Ming Ng	07.06.1962	Hongkong	1278858 EUR (Lihtomand)
Jorma Juhani Kasslin	07.07.1953	Soome	702473 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5118892
E-posti aadress	office@youroffice.ee

