

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

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 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 Sündmused pärast aruandekuupäeva	15
Lisa 13 Tegevuse jätkuvus	15
Aruande allkirjad	16
Vandeauditiitori aruanne	17

Tegevusaruanne

OÜ BOLTON REALESTATE (edaspidi nimetatud ka Osaühing) registreeriti äriregistris 21.04.2004.a. ja aktiivne äritegevus käivitati 2005. majandusaastal. Osaühingu osakapital seisuga 31.12.2019 on 12 676 620 eurot (2018. aastal 11 636 620 eurot) ja koosneb kahekümne viiest osast (2017. aastal koosnes kahekümne seitsmest osast).

Möödunud 2019 majandusaastal olid OÜ BOLTON REALESTATE peamiseks tegevusvaldkondadeks kinnisvara arendus ja kinnisvara rentimine, mis jäävad põhitegevusteks ka 2020. majandusaastal. Kinnisvaraarenduse objektiks on Tallinnas Paljassaare sadamas asuvad Osaühingu omanduses olevad maad. Kinnisvara rentimise objektiks on Tallinnas Paljassaare sadamas asuvad Osaühingu omanduses olevad ehitised.

2020. aastal on plaanis soetada rentimise eesmärgil Paljassaare sadamas asuv kinnistu koos haldushoonega.

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

Osaühingu juhatus on 1-liikmeline. Juhatusel 2019. majandusaastal tasu ei makstud.

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 positiivselt Eesti liitumine euroala tsooniga, samuti EURIBOR-i püsimine 1% suurusjärgus.

Peamised finantssuhtarvud:

	2019	2018
Müügitulu	227 735	201 098
Puhaskasum	-261 897	9 667 344
Käibevara	480 388	210 980
Lühiajalised kohustised	4 754 731	5 038 427
Puhasrentaablus	-115%	4807%
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	0,101	0,042

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Puhasrentaablus(%) = puhaskasum/müügitulu*100

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevara/lühiajalised kohustised

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	339 665	54 080	
Nõuded ja ettemaksed	140 723	156 900	2; 3
Kokku käibevarad	480 388	210 980	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	149 749	0	4
Kinnisvarainvesteeringud	23 747 470	23 672 220	5
Kokku põhivarad	23 897 219	23 672 220	
Kokku varad	24 377 607	23 883 200	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	4 239 971	5 009 971	6
Võlad ja ettemaksed	514 760	28 456	3; 7
Kokku lühiajalised kohustised	4 754 731	5 038 427	
Kokku kohustised	4 754 731	5 038 427	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	12 676 620	11 636 620	8
Ülekurss	832 910	832 910	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 375 243	-3 292 101	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-261 897	9 667 344	
Kokku omakapital	19 622 876	18 844 773	
Kokku kohustised ja omakapital	24 377 607	23 883 200	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	227 735	201 098	9
Muud äritulud	0	9 957 740	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-115 805	-116 037	
Mitmesugused tegevuskulud	-114 710	-74 058	
Muud ärikulud	0	-165	
Ärikasum (kahjum)	-2 780	9 968 578	
Intressitulud	9	5	
Intressikulud	-257 826	-300 139	
Muud finantstulud ja -kulud	-1 300	-1 100	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-261 897	9 667 344	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-261 897	9 667 344	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-2 780	9 968 578	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	0	-9 957 740	
Kokku korrigeerimised	0	-9 957 740	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	18	12 602	2
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-1 450	3 089	7
Laekunud intressid	9	5	
Kokku rahavood äritegevusest	-4 203	26 534	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-75 250	0	5
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-149 749	0	4
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	-200	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-225 199	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	57 000	11
Saadud laenude tagasimaksed	-770 000	-853 000	6; 11
Makstud intressid	-242 625	-282 182	
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	1 527 612	1 101 620	7; 8
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	514 987	23 438	
Kokku rahavood	285 585	49 972	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	54 080	4 108	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	285 585	49 972	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	339 665	54 080	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2017	8 496 620	832 910	-3 292 101	6 037 429
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	9 667 344	9 667 344
Emiteeritud osakapital	3 140 000	0	0	3 140 000
31.12.2018	11 636 620	832 910	6 375 243	18 844 773
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-261 897	-261 897
Emiteeritud osakapital	1 040 000	0	0	1 040 000
31.12.2019	12 676 620	832 910	6 113 346	19 622 876

Täiendav info lisas 8.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Bolton Realestate 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Majandusaasta algas 01.01.2019 ja lõppes 31.12.2019, majandusaasta pikkuseks oli 12 kuud.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on kasutatud kasumiaruande skeemi 1.

Raamatupidamise aastaaruande arvnäitajad on esitatud eurodes.

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 investori osalusega investeeringuobjekti omakapitalis toimunud muutustes ning investeeringuobjekti varade, kohustiste ja tingimuslike kohustiste ostuanalüüsis leitud õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahe elimineerimise või amortisatsiooniga. Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerimata kasumid elimineeritakse. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus. Juhul kui investeerija 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. Juhul kui investeerija on garanteerinud või kohustatud rahuldama investeeringuobjekti kohustisi, kajastatakse bilansis vastavat kohustist. Igal aruandekuupäeval hinnatakse, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui selliseid indikatsioone esineb, viiakse läbi vara väärtuse test.

Nõuded ja ettemaksed

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 terveniisti 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).

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 õiglasest 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 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. Eelmise kolme kalendriaasta keskmise maksustatud jaotatud kasumi arvutamisel loetakse esimeseks arvesse võetavaks aastaks aasta 2018.

14%-list määra rakendatakse:

- 1) 2019. a ühele kolmandikule 2018. a jaotatud kasumist, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu;
- 2) 2020. a ühele kolmandikule 2018. ja 2019. a jaotatud kasumist, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele 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 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 ilmneseid 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)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	12 637	12 637	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	12 637	12 637	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 125	1 125	0	0	3
Muud nõuded	126 830	126 830	0	0	
Viitlaekumised	126 830	126 830	0	0	
Ettemaksed	131	131	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	131	131	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	140 723	140 723	0	0	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	13 757	13 757	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	13 757	13 757	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	153	153	0	0	3
Muud nõuded	142 990	142 990	0	0	
Viitlaekumised	142 990	142 990	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	156 900	156 900	0	0	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	1 125	0	153	0
Erisoodustuse tulumaks	0	57	0	0
Sotsiaalmaks	0	134	0	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 125	191	153	0

Vt. lisa 2

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtjast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2019					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
14862069	Hundipea OÜ	Eesti	Hoonestusprojektide arendus	0	46

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2018	Omandamine	31.12.2019
Hundipea OÜ	0	149 749	149 749
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	0	149 749	149 749

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Hundipea OÜ	46	03.12.2019	149 749

Aruandeperioodil on investering sidusettevõttesse kajastatud soetusmaksumuses.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	13 714 480
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	9 957 740
31.12.2018	23 672 220
Ostud ja parendused	75 250
31.12.2019	23 747 470

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	227 735	201 098
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-144 742	-145 059

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu kohta täpsemalt lisas 9.

BOLTON REAL ESTATE 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.

2020. aastal on plaanis soetada rentimise eesmärgil Paljassaare sadamas asuv kinnistu koos haldushoonega. Aruandeaastal on tehtud ettemaks 75 250 eurot.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Swedbank AS	4 239 971	4 239 971			6 kuu EURIBOR + 5,5%	EUR	2020
Lühiajalised laenud kokku	4 239 971	4 239 971					
Laenukohustised kokku	4 239 971	4 239 971	0	0			

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajaline laen	10 000	10 000			7%	EUR	2019
Swedbank AS	4 999 971	4 999 971			6 kuu EURIBOR + 5,5%	EUR	2019
Lühiajalised laenud kokku	5 009 971	5 009 971					
Laenukohustised kokku	5 009 971	5 009 971	0	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Muud varad	23 747 470	23 672 220
Kokku	23 747 470	23 672 220

Pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteek üheteistkümnemele kinnistule asukohaga Paljassaare tee Tallinn. Kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus seisuga 31.12.2019 on 23 747 470 eurot.

Peale aruandekuupäeva toimusid läbirääkimised, mille tulemusel pikendati pangalaenu tagasimakse tähtaega ühe aasta võrra. Uus pangalaenu tagasimakse tähtaeg on 30.05.2021.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	15 734	15 734	0	0	
Maksuvõlad	191	191	0	0	3
Muud võlad	11 223	11 223	0	0	
Muud viitvõlad	11 223	11 223	0	0	
Saadud ettemaksed	487 612	487 612	0	0	
Muud saadud ettemaksed	487 612	487 612	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	514 760	514 760	0	0	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	17 375	17 375	0	0	
Muud võlad	11 081	11 081	0	0	
Intressivõlad	11 081	11 081	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	28 456	28 456	0	0	

Kirjel "Muud saadud ettemaksed" on kajastatud osanike sissemaksed 2020. aastal registreeritud ettevõtte osakapitali. Täiendav info lisas 8.

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	12 676 620	11 636 620
Osade arv (tk)	25	27
Aruandeperioodil on osanikud teinud sissemakseid osakapitali suurendamiseks summas 1 527 612 eurot, millest 1 040 000 eurot on registreeritud aruandeaastal ja 487 612 on registreeritud 2020.aastal (vt. lisa 7). Osaühingu jaotamata kasum seisuga 31.12.2019 on 6 113 346 eurot. Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt on 1 222 669 eurot. Seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 4 890 677 eurot.		

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	227 735	201 098	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	227 735	201 098	
Kokku müügitulu	227 735	201 098	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Enda või renditud kinnisvara üürile andmine ja käitus	227 735	201 098	5
Kokku müügitulu	227 735	201 098	

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei olnud aruandeperioodil töötajaid.

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019	31.12.2018
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 487	2 761
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	11 223	21 081

Laenud

2019	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 000

2018	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	57 000	93 000	7%	EUR	2019

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019	2018
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste ostud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	45 878	42 209

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
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 2019. aastal nii nagu ka 2018. aastal moodustatud allahindlusi.

Lisa 12 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2020. aasta alguses kinnitati uue koronaviiruse (Covid-19) olemasolu ja praeguseks on see levinud üle kogu maailma, sealhulgas Eestisse, põhjustades probleeme ettevõtetele ja majandustegevusele. Ettevõtte käsitleb seda haiguspuhangut bilansipäevajärgseks mitte korrigeerivaks sündmuseks. Kuna olukord on ebakindel ja kiiresti arenev, ei pea me otstarbekaks kvantitatiivse hinnangu andmist haiguspuhangu võimaliku mõju kohta ettevõttele.

Lisa 13 Tegevuse jätkuvus

Ettevõtte lühiajalised kohustised ületavad käibevara 4,3 miljoni euro võrra. Ettevõtte juhtkond on 2020. aasta mais teinud kokkuleppe finantseeriva pangaga pikendada laenulepingut summas 3,7 miljonit eurot ühe aasta võrra. Kohustiste täitmiseks on osanikud teinud sissemaksed äriühingu osakapitali, millega suurendati osakapitali. 2020.aastaks on osanikud suurendanud osakapitali rahalise sissemaksiga summas 1 330 000 eurot. Eeltoodust tulenevalt on ettevõtte juhtkond otsustanud koostada aastaaruande lähtudes tegevuse jätkuvuse printsiibist.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.06.2020

OÜ BOLTON REALESTATE (registrikood: 11052218) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MIRJAM-MARI MARASTU	Juhatuse liige	02.06.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Bolton Realestate osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Bolton Realestate (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019 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 31.12.2019 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 „Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) 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 asjaomast 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 oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

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

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

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

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

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

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 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, väärresistide 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

Auditorettevõtja tegevusloa number 73

Toompuiestee 30, Tallinn, Harju maakond, 10149

02.06.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ BOLTON REALESTATE (registrikood: 11052218) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KERSTI SOODLA	Vandeaudiitor	02.06.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 375 243
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-261 897
Kokku	6 113 346

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	227735	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
YourOffice Group OÜ	11374672	Eesti	119756 EUR (Lihtomand)
Promitos OY		Soome	164654 EUR (Lihtomand)
OÜ Massimo Investments	10870328	Eesti	259632 EUR (Lihtomand)
Osaühing Bone Invest	10892347	Eesti	19583 EUR (Lihtomand)
Osaühing Ashley	11125609	Eesti	3741317 EUR (Lihtomand)
Navitrek OÜ	11182659	Eesti	264795 EUR (Lihtomand)
MAMAIA OÜ	11357509	Eesti	175582 EUR (Lihtomand)
HISRA INVESTMENT OÜ	11299054	Eesti	417164 EUR (Lihtomand)
Forteberg OÜ	11119827	Eesti	66849 EUR (Lihtomand)
Finestart OÜ	11120977	Eesti	260997 EUR (Lihtomand)
Emcon OÜ	11388473	Eesti	667471 EUR (Lihtomand)
BT 2 OÜ	12949229	Eesti	691625 EUR (Lihtomand)
Barken Kapital OÜ	12044385	Eesti	329295 EUR (Lihtomand)
Attica Eesti OÜ	12006628	Eesti	356906 EUR (Lihtomand)
Wai Hang So	21.12.1965	Hongkong	1065098 EUR (Lihtomand)
Tapani Ensio Teeriaho	36203170308	Sõrve küla, Harku vald, Harju maakond, Eesti	1948418 EUR (Lihtomand)
Olli Tapani Aho	25.05.1959	Holland	341953 EUR (Lihtomand)
King Ming Ng	07.06.1962	Hongkong	1065098 EUR (Lihtomand)
Jorma Juhani Kasslin	07.07.1953	Soome	605493 EUR (Lihtomand)
TL-Holding OÜ	10743179		257515 EUR (Lihtomand)
Skarpenfelt OÜ	12079308	Eesti	260977 EUR (Lihtomand)

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
AKTSIASELTS INFORTAR	10139414	Eesti	615239 EUR (Lihtomand)
3a-investments OÜ	12125735	Eesti	178089 EUR (Lihtomand)
Pauli Juhani Pehkonen	03.06.1955	Soome	133114 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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