

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: OÜ BOLTON REALESTATE**registrikood: 11052218**

tänava/talu nimi, Lõõtsa tn 8a

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 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 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Laenukohustised	12
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 7 Osakapital	14
Lisa 8 Müügitulu	15
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 10 Tööjõukulud	15
Lisa 11 Intressikulud	15
Lisa 12 Seotud osapooled	15
Lisa 13 Tegevuse jätkuvus	16
Aruande allkirjad	17
Vandeauditiitori aruanne	18

Tegevusaruanne

OÜ BOLTON REALESTATE (edaspidi nimetatud ka Osaühing) registreeriti äriregistris 21.04.2004.a. ja aktiivne äritegevus käivitati 2005. majandusaastal. 2016.aastal registreeriti osakapitali suurendamine 335 000 euro võrra. Osaühingu osakapital seisuga 31.12.2016 on 8 496 620 eurot (2015.aastal 8 161 620 eurot) ja koosneb kahekümne kuuest osast (2015. aastal koosnes kahekümne viiest osast).

Möödunud 2016 majandusaastal olid OÜ BOLTON REALESTATE peamisteks tegevusvaldkondadeks kinnisvara arendus ja kinnisvara rentimine, mis jäävad põhitegevusteks ka 2017. 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 juhatus on 1-liikmeline. Juhatusel 2016. 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:

	2016	2015
Müügitulu	219 318	201 142
Puhaskasum	-352 715	-364 519
Käibevara	213 795	283 759
Lühiajalised kohustused	1 087 403	7 619 623
Puhasrentaabilus	-161%	-181%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,197	0,037

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Puhasrentaabilus(%) = puhaskasum/müügitulu*100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevara/lühiajalised kohustused

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	184 039	266 648	
Nõuded ja ettemaksed	29 756	17 111	2
Kokku käibevarad	213 795	283 759	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	14 153 773	14 153 773	4
Kokku põhivarad	14 153 773	14 153 773	
Kokku varad	14 367 568	14 437 532	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	783 509	7 224 480	5
Võlad ja ettemaksed	1 023 894	395 143	6
Kokku lühiajalised kohustised	1 807 403	7 619 623	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	5 759 971	0	5
Kokku pikaajalised kohustised	5 759 971	0	
Kokku kohustised	7 567 374	7 619 623	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	8 496 620	8 161 620	7
Ülekurss	832 910	832 910	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 176 621	-1 812 102	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-352 715	-364 519	
Kokku omakapital	6 800 194	6 817 909	
Kokku kohustised ja omakapital	14 367 568	14 437 532	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	219 318	201 142	8
Muud äritulud	0	184	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-113 113	-96 934	
Mitmesugused tegevuskulud	-63 368	-63 263	9
Muud ärikulud	0	-452	
Ärikasum (kahjum)	42 837	40 677	
Intressikulud	-395 554	-405 201	11
Muud finantstulud ja -kulud	2	5	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-352 715	-364 519	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-352 715	-364 519	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	42 837	40 677	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-12 645	53 106	2
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-26 564	-56 043	6
Laekunud intressid	2	5	
Kokku rahavood äritegevusest	3 630	37 745	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	84 000	0	5
Saadud laenude tagasimaksed	-765 000	-27 000	
Makstud intressid	-393 600	-419 819	
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	988 361	185 000	6; 13
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-86 239	-261 819	
Kokku rahavood	-82 609	-224 074	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	266 648	490 722	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-82 609	-224 074	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	184 039	266 648	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2014	8 161 620	832 910	-1 812 102	7 182 428
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-364 519	-364 519
31.12.2015	8 161 620	832 910	-2 176 621	6 817 909
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-352 715	-352 715
Emiteeritud osakapital	335 000	0	0	335 000
31.12.2016	8 496 620	832 910	-2 529 336	6 800 194

Täpsem informatsioon on toodud lisas 7.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Bolton Realestate 2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on kasutatud kasumiaruande skeemi 1 ja rahavooguse aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Finantsinvesteeringud

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (v.a. sellised osalused tütar- ja sidusettevõtetes, mida kajastatakse kapitaliosaluse meetodil) kajastatakse õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav, õiglase väärtusena kasutatakse kapitaliosaluse meetodit. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglase väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid võlakirjadesse ja teistesse võlainstrumentidesse kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses juhul, kui ettevõtte kavatseb neid kindlasti hoida lunastustähtajani. Juhul, kui ettevõtte ei ole soetamishetkel kindel, kas ta kavatseb teatud võlainstrumenti lunastustähtajani hoida või on tõenäoline, et ta müüb selle enne lunastustähtaega, kajastatakse finantsinvesteeringut õiglases väärtuses.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat 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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 640 eurot, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuldesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et kontsern saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

Piiramata kasutuseaga objekte (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid ja raamatud) ei amortiseerita. Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiootel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust. Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara õiglane väärtus (miinus müügikulutused) või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele. Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Materiaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul, klassifitseeritakse ümber müügiootel põhivaraks.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, 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 ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Eestis kehtiv tulumaksumäär on 20/80.

Seotud osapooled

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

Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;

Osaühingu tegevjuht, juhatus ja nõukogu ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel 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.

Bilansipäevajärgsed sündmused.

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

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

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	29 756	29 756	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	29 756	29 756	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	29 756	29 756	0	0	

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	17 092	17 092	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	17 092	17 092	0	0	
Muud nõuded	19	19	0	0	
Viitlaekumised	19	19	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	17 111	17 111	0	0	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	869	0	2 724
Ettemaksukonto jääk	0		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	869	0	2 724

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

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2014	14 153 773
31.12.2015	14 153 773
31.12.2016	14 153 773

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	219 318	201 142
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-176 481	-160 197

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu kohta täpsemalt lisas 9.

OÜ BOLTON REALSTATE kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglase väärtuse meetodil. Ehitised on õiglasele väärtusele hinnatud ettevõtte juhtkonna poolt koostatud rahavoogude prognoosi alusel. Aruandeaastal rahavoogu genereerinud ehitiste puhul on kasutatud diskontomäära 9% ning rahavoogu mitte genereerivate ehitiste puhul on aluseks võetud eeldatav rahavoog, mis on diskonteeritud 15% määra alusel.

Kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest täpsemalt lisas 11.

Õiglase väärtus seisuga 31.12.2016 (eurodes)

Maa 9 254 610

Ehitised 4 899 163

Õiglase väärtus seisuga 31.12.2015 (eurodes)

Maa 9 254 610

Ehitised 4 899 163

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajaline laen	26 000	26 000			3%	EUR	31.05.2017
Lühiajaline laen	13 000	13 000			3%	EUR	31.05..2017
Lühiajaline laen	24 509	24 509			7%	EUR	31.12.2017
Lühiajalised laenud kokku	63 509	63 509					
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	6 479 971	720 000	5 759 971	0	6 kuu EURIBOR + 3,0%	EUR	30.05.2018
Pikaajalised laenud kokku	6 479 971	720 000	5 759 971	0			
Laenukohustised kokku	6 543 480	783 509	5 759 971	0			

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud	24 509	24 509			7%	EUR	31.12.2016
Swedbank AS	7 199 971	7 199 971			6 kuu EURIBOR + 3,0%	EUR	28.05.2016
Lühiajalised laenud kokku	7 224 480	7 224 480					
Swedbank AS							
Laenukohustised kokku	7 224 480	7 224 480	0	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2016	31.12.2015
Maa	9 254 610	9 254 610
Ehitised	4 374 634	4 899 163
Kokku	13 629 244	14 153 773

Pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteek üheteistkümnemele kinnistule asukohaga Paljassaare tee Tallinn. Kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus seisuga 31.12.2016 on 13 629 244 eurot.

Pangalaenu tagasimakse tähtaega kavatakse pikendada ühe aasta võrra ja sellekohased läbirääkimised käivad.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	20 997	20 997	0	0	
Maksuvõlad	869	869	0	0	3
Muud võlad	1 002 028	1 002 028	0	0	
Intressivõlad	13 668	13 668	0	0	
Muud viitvõlad	988 360	988 360	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 023 894	1 023 894	0	0	

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	18 703	18 703	0	0	
Maksuvõlad	2 724	2 724	0	0	3
Muud võlad	373 716	373 716	0	0	
Intressivõlad	11 713	11 713	0	0	
Muud viitvõlad	362 003	362 003	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	395 143	395 143	0	0	

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	8 496 620	8 161 620
Osade arv (tk)	26	25
osade osa arv nimiväärtus 1 1 115 253 1 118 531 1 498 633 1 208 972 1 205 109 1 397 761 1 404 898 1 148 185 1 99 667 1 246 740 1 107 997 1 213 205 1 68 300 1 527 436 1 11 262 1 1 192 132 1 195 233 1 361 547 1 196 992 1 367 302 1 92 109 1 99 538 1 612 551 1 612 551 1 149 247 1 245 469		

Ettevõtte jaotamata kahjum seisuga 31. detsember 2016 moodustas -3 053 866 eurot. 31.12.2015 oli kahjumiks -2 176 621 eurot. Eksisteerivast kahjumist ei ole võimalik omanikele dividende välja maksta.

2016. aastal registreeriti osakapitali suurendamine 335 000 euro võrra ja lisandus ka üks osanik.

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	219 318	201 142
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	219 318	201 142
Kokku müügitulu	219 318	201 142
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürile andmine ja käitus, EMTAK 68201	219 318	201 142
Kokku müügitulu	219 318	201 142

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2016	2015
Mitmesugused bürookulud	-30 181	-30 167
Riiklikud ja kohalikud maksud	-27 460	-27 460
Juriidilised kulud	-3 357	-3 040
Muud	-2 370	-2 596
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-63 368	-63 263

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole aruandeperioodil töötajaid.

Lisa 11 Intressikulud

(eurodes)

	2016	2015
Intressikulu laenudelt	-395 554	-405 201
Kokku intressikulud	-395 554	-405 201

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016	31.12.2015
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	79 937	37 433

Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	29 889	0	29 462	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2016	2015
Raamatupidamiskohustuslase tegev- ja kõrgemale juhtkonnale ei ole arvestatud tasusid ja muid olulisi soodustusi.	0	0

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete ja kohustuste osas ei ole 2016. aastal nii nagu ka 2015. aastal moodustatud allahindlusi.

Lisa 13 Tegevuse jätkuvus

Ettevõtte lühiajalised kohustused ületavad käibevara 1 593 608 euro võrra. Ettevõtte juhtkond on 2017. aasta mais teinud kokkuleppe finantseeriva pangaga pikendada laenulepingut summas 5 759 971 eurot maksetähtaega kuni 1 aasta võrra.

Kohustuste täitmiseks teevad osanikud sissemakseid äriühingusse, millega suurendatakse osakapitali. 2017.aastal on planeeritud osakapitali suurendamine summas 2 038 361 eurot, millest osanikud tasusid 2016.aastal 988 361 eurot ja 2017.aasta maikuus 1 050 001 eurot.

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.04.2018

OÜ BOLTON REALESTATE (registrikood: 11052218) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MIRJAM-MARI MARASTU	Juhatuse liige	21.04.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Bolton Realestate osanikele

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Bolton Realestate (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2016 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus” kirjeldatud asjaolude võimalikud mõjud, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Bolton Realestate finantsseisundit seisuga 31.12.2016 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Märkusega arvamuse alus

Ettevõtte bilansis seisuga 31.12.2016 kajastuvad kinnisvarainvesteeringud summas 14,2 miljonit eurot, mis on kajastatud õiglase väärtuse meetodil. Ettevõtte juhatus on kinnisvarainvesteeringute hindamisel lähtunud 2015. aastal kinnisvarainvesteeringute koosseisus oleva ühe objekti kohta koostatud eksperthinnangust. Ettevõtte juhatus ei ole kinnisvarainvesteeringute hindamisel arvesse võtnud 2016. aastal eksperdiilt saadud täiendavat informatsiooni. Juhul kui arvestada 2016. aastal eksperdiilt saadud täiendavat informatsiooni, võib kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus olla kuni 5 miljonit eurot ülehinnatud.

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditiitori 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 märkusega arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditiitori 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.

Nagu kirjeldatud eespool osas „Märkusega arvamuse alus” võib ettevõtte kinnisvarade väärtus bilansis seisuga 31.12.2016 olla ülehinnatud. Seetõttu ei ole me suutelised tegema järeldust, kas muu informatsioon on selle asjaoluga seoses oluliselt väärkajastatud või mitte.

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

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga 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.

Vandeauditiitori 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 vandeauditiitori 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, väaresitiste 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 vandeauditiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditiitori 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

Vandeauditiitori number 406

Auditiorteenuse OÜ

Auditiorteevõtja tegevusloa number 73

Rotermanni tn 8, Tallinn, Harju maakond, 10111

21.04.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ BOLTON REALESTATE (registrikood: 11052218) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KERSTI SOODLA	Vandeaudiitor	21.04.2018

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-2 176 621
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-352 715
Kokku	-2 529 336

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	219318	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Tapani Ensio Teeriaho	36203170308	Sõrve küla, Harku vald, Harju maakond, Eesti	1115253 EUR (Lihtomand)
3a-investments OÜ	12125735	Eesti	118531 EUR (Lihtomand)
AKTSIASELTS INFORTAR	10139414	Eesti	498633 EUR (Lihtomand)
Attica Eesti OÜ	12006628	Eesti	208972 EUR (Lihtomand)
Barken Kapital OÜ	12044385	Eesti	205109 EUR (Lihtomand)
BT 2 OÜ	12949229	Lasnamäe linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	397761 EUR (Lihtomand)
Emcon OÜ	11388473	Eesti	404898 EUR (Lihtomand)
Finestart OÜ	11120977	Eesti	148185 EUR (Lihtomand)
Forteberg OÜ	11119827	Eesti	99667 EUR (Lihtomand)
HISRA INVESTMENT OÜ	11299054	Eesti	246740 EUR (Lihtomand)
MAMAIA OÜ	11357509	Eesti	107997 EUR (Lihtomand)
Navitrek OÜ	11182659	Eesti	213205 EUR (Lihtomand)
Office Services Group OÜ	11374672	Eesti	68300 EUR (Lihtomand)
Osaühing Ashley	11125609	Eesti	527436 EUR (Lihtomand)
Osaühing Bone Invest	10892347	Eesti	11262 EUR (Lihtomand)
Osaühing HILLSTEAD CAPITAL	10647381	Tallinn, Harju maakond, Eesti	1192132 EUR (Lihtomand)
Skarpenfelt OÜ	12079308	Eesti	195233 EUR (Lihtomand)
Stetind OÜ	12759767	Eesti	361547 EUR (Lihtomand)
Olli Tapani Aho	25.05.1959	Holland	196992 EUR (Lihtomand)
Jorma Juhani Kasslin	07.07.1953	Soome	367302 EUR (Lihtomand)

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Pauli Juhani Pehkonen	03.06.1955	Soome	92109 EUR (Lihtomand)
Promitos OY		Soome	99538 EUR (Lihtomand)
King Ming NG	07.06.1962		612551 EUR (Lihtomand)
Wai Hang SO	21.12.1965		612551 EUR (Lihtomand)
OÜ Massimo Investments	10870328		149247 EUR (Lihtomand)
TL-Holding OÜ	10743179		245469 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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