

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: OÜ BOLTON REALESTATE

registrikood: 11052218

tänav a nimi, Lõõtsa tn 8a

maja nr:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11415

telefon: +372 6221886

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 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Laenukohustused	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 8 Osakapital	14
Lisa 9 Müügitulu	15
Lisa 10 Muud äritulud	15
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 12 Tööjõukulud	15
Lisa 13 Intressikulud	16
Lisa 14 Seotud osapooled	16
Lisa 15 Tegevuse jätkuvus	17
Aruande allkirjad	18
Vandeauditori aruanne	19

Tegevusaruanne

OÜ BOLTON REALESTATE (edaspidi nimetatud ka Osaühing) registreeriti äriregistris 21.04.2004.a. ja aktiivne äritegevus käivitati 2005. majandusaastal. Osaühingu osakapital seisuga 31.12.2015 on 8 161 620 eurot (2014.aastal 8 161 620 eurot) ja koosneb kahekümne viiest osast (2014. aastal koosnes kahekümne viiest osast).

Möödunud 2015 majandusaastal olid OÜ BOLTON REALESTATE peamiseks tegevusvaldkondadeks kinnisvara arendus ja kinnisvara rentimine, mis jäävad põhitegevusteks ka 2016. 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 juhatusele on 1-liikmeline. Juhatusele 2015. 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:

	2015	2014
Müügitulu	201 142	138 260
Puhaskasum	-364 519	2 161 555
Käibevara	283 759	560 939
Lühiajalised kohustused	7 619 623	332 313
Puhasrentaabilus	-181%	1563%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,037	1,69

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Puhasrentaabilus(%) = puhaskasum/müügitulu*100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevara/lühiajalised kohustused

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	266 648	490 722	2
Nõuded ja ettemaksed	17 111	70 217	3
Kokku käibevara	283 759	560 939	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	14 153 773	14 153 773	5
Kokku põhivara	14 153 773	14 153 773	
Kokku varad	14 437 532	14 714 712	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	7 224 480	51 509	6
Võlad ja ettemaksed	395 143	280 804	7
Kokku lühiajalised kohustused	7 619 623	332 313	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	0	7 199 971	6
Kokku pikaajalised kohustused	0	7 199 971	
Kokku kohustused	7 619 623	7 532 284	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	8 161 620	8 161 620	8
Ülekurss	832 910	832 910	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 812 102	-3 973 657	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-364 519	2 161 555	
Kokku omakapital	6 817 909	7 182 428	
Kokku kohustused ja omakapital	14 437 532	14 714 712	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	201 142	138 260	9
Muud äritulud	184	2 504 830	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-96 934	-108 040	
Mitmesugused tegevuskulud	-35 803	-45 813	11
Muud ärikulud	-27 912	-48 391	
Kokku ärikasum (-kahjum)	40 677	2 440 846	
Intressikulud	-405 201	-293 992	13
Muud finantstulud ja -kulud	5	14 701	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-364 519	2 161 555	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-364 519	2 161 555	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	40 677	2 440 846	
Korrigeerimised			
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	-665 215	
Muud korrigeerimised	0	-1 839 615	
Kokku korrigeerimised	0	-2 504 830	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	53 106	-11 477	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-56 043	11 664	7
Laekunud intressid	5	1	
Muud rahavood äritegevusest	0	3 600	
Kokku rahavood äritegevusest	37 745	-60 196	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	943 466	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	943 466	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-27 000	-407 752	6
Makstud intressid	-419 819	-292 168	
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	185 000	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-261 819	-699 920	
Kokku rahavood	-224 074	183 350	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	490 722	307 372	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-224 074	183 350	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	266 648	490 722	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	8 161 620	832 910	-3 973 657	5 020 873
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	2 161 555	2 161 555
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

Täpsem informatsioon on toodud lisas 8.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Bolton Realestate 2015. 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 toimimise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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.

Finantskohustused

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 tuletisinstrumentid, 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.

Alates 01.01.2015 kehtib Eestis tulumaksumäär 20/80.

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 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.

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 Raha

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Arvelduskontod	266 648	490 722
Kokku raha	266 648	490 722

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud 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	

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	66 878	66 878	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	66 878	66 878	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 339	3 339	0	0	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	70 217	70 217	0	0	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2015		31.12.2014	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	2 724	1 495	0
Ettemaksukonto jääk	0		1 844	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	2 724	3 339	0

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 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2013	13 545 326
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 839 482
Müügid	-1 231 035
31.12.2014	14 153 773
31.12.2015	14 153 773

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	201 142	138 260
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-160 197	-108 039
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	1 896 250

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu kohta täpsemalt lisas 9.

OÜ BOLTON REAL ESTATE 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.

Maa on hinnatud õiglasele väärtusele lähtuvalt sõltumatu eksperdi hinnangust, mis on koostatud juulis 2015. Ekspert on kasutanud hindamisel võrdlusmeetodit. Sama meetodit kasutades hinnati sõltumatu eksperdi poolt ka üks ehitis.

Õiglase väärtus seisuga 31.12.2015 (eurodes)

Maa 9 254 610

Ehitised 4 899 163

Õiglase väärtus seisuga 31.12.2014 (eurodes)

Maa 9 254 610

Ehitised 4 899 163

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	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							
Laenukohustused kokku	7 224 480	7 224 480					

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud	51 509	51 509			0-7%	EUR	31.12.2015
Lühiajalised laenud kokku	51 509	51 509					
Pikaajalised laenud							
Swedbank AS	7 199 971	0	7 199 971	0	6 kuu EURIBOR + 3,0%	EUR	28.05.2016
Pikaajalised laenud kokku	7 199 971	0	7 199 971	0			
Laenukohustused kokku	7 251 480	51 509	7 199 971	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2015	31.12.2014
Maa	9 254 610	9 254 610
Ehitised	4 899 163	4 899 163
Kokku	14 153 773	14 153 773

Pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteek üheteistkümnemele kinnistule asukohaga Paljassaare tee Tallinn. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus seisuga 31.12.2015 on 14 153 773 eurot.

Pangalaenu tagasimakse tähtaega kavatsetakse pikendada ja sellekohased läbirääkimised käivad. Täpsem info lisas 15.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud 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	4
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	

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	17 302	17 302	0	0	
Muud võlad	263 502	263 502	0	0	
Intressivõlad	26 332	26 332	0	0	
Muud viitvõlad	237 170	237 170	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	280 804	280 804	0	0	

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	8 161 620	8 161 620
Osade arv (tk)	25	25
osade osa arv nimiväärtus 1 1 068 090 1 111 726 1 478 973 1 196 975 1 194 940 1 388 934 1 138 427 1 97 868 1 237 012 1 204 799 1 64 380 1 191 710 1 105 099 1 527 436 1 343 623 1 612 761 1 187 226 1 349 092 1 88 477 1 94 796 1 583 550 1 583 550 1 928 690 1 143 362 1 240 124		

Ettevõtte jaotamata kasum/kahjum seisuga 31. detsember 2015 moodustas -2 176 621 eurot. 31.12.2014 oli kahjumiks - 1 812 102 eurot. Eksisteerivast kahjumist ei ole võimalik omanikele dividende välja maksta.

Omanikud on otsustanud äriühingu osakapitali suurendada 335 000 euro võrra. Aastaruande koostamise ajal on osakapitali suurendamine registreerimisel äriregistris.

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	201 142	138 260
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	201 142	138 260
Kokku müügitulu	201 142	138 260
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürile andmine ja käitus, EMTAK 68201	201 142	138 260
Kokku müügitulu	201 142	138 260

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	665 215	5
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	1 839 482	5
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	133	
Muud	184	0	
Kokku muud äritulud	184	2 504 830	

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2015	2014
Mitmesugused bürookulud	-30 167	-31 612
Lähetuskulud	0	-434
Juriidilised kulud	-3 040	-10 782
Muud	-2 596	-2 985
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-35 803	-45 813

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole aruandeperioodil töötajaid.

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2015	2014
Intressikulu laenudelt	-405 201	-293 992
Kokku intressikulud	-405 201	-293 992

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015	31.12.2014
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	37 433	73 148
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	149 438

2015	Ostud	Müügid	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	29 462	0	27 000
2014	Ostud	Müügid	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	32 800	1 896 250	10 500
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	3 000	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2015	2014

Raamatupidamiskohustustlase tegev- ja kõrgemale juhtkonnale ei ole arvestatud tasusid ja muid olulisi soodustusi.	0	0
---	---	---

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete ja kohustuste osas ei ole 2015. aastal nii nagu ka 2014. aastal moodustatud allahindlusi.

Lisa 15 Tegevuse jätkuvus

Ettevõtte lühiajalised kohustused ületavad käibevara 7 335 864 euro võrra. Ettevõtte juhtkond on 2016. aasta jaanuaris teinud kokkuleppe finantseeriva pangaga pikendada laenulepingut summas 7 199 971 eurot maksetähtaega kuni 1,5 aasta võrra (31.12.2015 seisuga on maksetähtaeg 28.05.2016).

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.03.2016

OÜ BOLTON REALESTATE (registrikood: 11052218) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MIRJAM-MARI MARASTU	Juhatuse liige	01.03.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Bolton Realestate osanikele

Oleme auditeerinud OÜ Bolton Realestate raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2015, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaarandeid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 17, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamiseks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvandmete ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Bolton Realestate finantsseisundit seisuga 31.12.2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Kersti Soodla

Vandeaudiitori number 406

Audiitorteenuse OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 73

Liivalaia 22, Tallinn

01.03.2016

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ BOLTON REALESTATE (registrikood: 11052218) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KERSTI SOODLA	Vandeaudiitor	01.03.2016

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 812 102
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-364 519
Kokku	-2 176 621

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	201142	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	1068090 EUR
3a-investments OÜ	12125735	Tallinn, Harju maakond, Eesti	111726 EUR
AKTSIASELTS INFORTAR	10139414	Tallinn, Harju maakond, Eesti	478973 EUR
Attica Eesti OÜ	12006628	Tallinn, Harju maakond, Eesti	196975 EUR
Barken Kapital OÜ	12044385	Pärnu linn, Pärnu maakond, Eesti	194940 EUR
Emcon OÜ	11388473	Tallinn, Harju maakond, Eesti	388934 EUR
Finestart OÜ	11120977	Sõrve küla, Harku vald, Harju maakond, Eesti	138427 EUR
Forteberg OÜ	11119827	Tallinn, Harju maakond, Eesti	97868 EUR
HISRA INVESTMENT OÜ	11299054	Tallinn, Harju maakond, Eesti	237012 EUR
Navitrek OÜ	11182659	Tallinn, Harju maakond, Eesti	204799 EUR
Office Services Group OÜ	11374672	Tallinn, Harju maakond, Eesti	64380 EUR
Skarpenfelt OÜ	12079308	Tallinn, Harju maakond, Eesti	191710 EUR
MAMAIA OÜ	11357509	Tallinn, Harju maakond, Eesti	105099 EUR
Osaühing Ashley	11125609	Tallinn, Harju maakond, Eesti	527436 EUR
Stetind OÜ	12759767	Tallinn, Harju maakond, Eesti	343623 EUR
BT 2 OÜ	12949229	Lasnamäe linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	612761 EUR
Olli Tapani Aho		Holland	187226 EUR
Jorma Juhani Kasslin	07.07.1953	Soome	349092 EUR
Pauli Juhani Pehkonen	03.06.1955	Soome	88477 EUR
Promitos OY		Soome	94796 EUR
King Ming NG	07.06.1962		583550 EUR

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Wai Hang SO	21.12.1965		583550 EUR
Osaühing HILLSTEAD CAPITAL	10647381		928690 EUR
OÜ Massimo Investments	10870328		143362 EUR
TL-Holding OÜ	10743179		240124 EUR

Sidevahendid

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