

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: OÜ BOLTON REALESTATE

registrikood: 11052218

tänava/talu nimi, Lõõtsa tn 8a
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 11415

telefon: +372 5118892

e-posti address: 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	14
Lisa 10 Muud äritulud	15
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 12 Tööjõukulud	15
Lisa 13 Intressikulud	15
Lisa 14 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	17
Vandeauditiitori aruanne	18

Tegevusaruanne

OÜ BOLTON REALESTATE (edaspidi nimetatud ka Osäühing) registreeriti äriregistris 21.04.2004.a. ja aktiivne äritegevus käivitati 2005. majandusaastal. Osäühingu osakapital on 8 161 620 eurot (2013.aastal 8 161 620 eurot) ja koosneb kahekümne viiest osast (2013. aastal koosnes kahekümne viiest osast).

Möödunud 2014 majandusaastal olid OÜ BOLTON REALESTATE peamisteks tegevusvaldkondadeks kinnisvara arendus ja kinnisvara rentimine, mis jäävad põhitegevusteks ka 2015. majandusaastal. Kinnisvaraarenduse objektiks on Tallinnas Paljassaare sadamas asuvad Osäühingu omanduses olevad maad. Kinnisvara rentimise objektiks on Tallinnas Paljassaare sadamas asuvad Osäühingu omanduses olevad ehitised.

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

Osäühingu juhatus on 1-liikmeline. Juhatusel 2014. majandusaastal tasu ei makstud.

Osäühingu tegevus ei ole hooajaline ega tsükliline. Osäühingu tegevusega ei kaasne olulisi keskkonna alaseid ja sotsiaalseid mõjusid. Valuutakursside, intressimäärade ja börsikursside muutumisega seondvalt mõjutab Osäühingu tegevust positiivselt Eesti liitumine euroala tsooniga, samuti EURIBOR-i püsimine 1% suurusjärgus.

Peamised finantssuhtarvud:

	2014	2013
Müügitulu	138 260	204 141
Puhaskasum	2 161 555	-247 080
Käibevara	560 939	366 112
Lühiajalised kohustused	332 313	8 537 641
Puhasrentaablus	1563%	-121%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,69	0,04

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Puhasrentaablus(%) = puhaskasum/müügitulu*100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevara/lühiajalised kohustused

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	490 722	307 372	2
Nõuded ja ettemaksud	70 217	58 740	3
Kokku käibevara	560 939	366 112	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	14 153 773	13 545 326	5
Kokku põhivara	14 153 773	13 545 326	
Kokku varad	14 714 712	13 911 438	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	51 509	8 242 006	6
Võlad ja ettemaksud	280 804	295 635	7
Kokku lühiajalised kohustused	332 313	8 537 641	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	7 199 971	352 924	6
Kokku pikaajalised kohustused	7 199 971	352 924	
Kokku kohustused	7 532 284	8 890 565	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	8 161 620	8 161 620	8
Ülekurss	832 910	832 910	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-3 973 657	-3 726 577	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 161 555	-247 080	
Kokku omakapital	7 182 428	5 020 873	
Kokku kohustused ja omakapital	14 714 712	13 911 438	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	138 260	204 141	9
Muud äritulud	2 504 830	10 639	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-108 040	-93 477	
Mitmesugused tegevuskulud	-45 813	-38 309	11
Muud äriikulud	-48 391	-38 336	
Kokku ärikasum (-kahjum)	2 440 846	44 658	
Intressikulud	-293 992	-291 740	13
Muud finantstulud ja -kulud	14 701	2	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 161 555	-247 080	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 161 555	-247 080	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	2 440 846	44 658	
Korrigeerimised			
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-665 215	0	
Muud korrigeerimised	-1 839 615	0	
Kokku korrigeerimised	-2 504 830	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-11 477	8 855	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	11 664	149 807	7
Laekunud intressid	1	2	
Muud rahavood äritegevusest	3 600	0	
Kokku rahavood äritegevusest	-60 196	203 322	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	943 466	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	943 466	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksud	-407 752	-50 289	6
Makstud intressid	-292 168	-281 420	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-699 920	-331 709	
Kokku rahavood	183 350	-128 387	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	307 372	435 759	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	183 350	-128 387	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	490 722	307 372	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	8 161 620	832 910	-3 726 577	5 267 953
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-247 080	-247 080
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

Täpsem informatsioon on toodud lisas 8.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Bolton Realestate 2014. 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 usaldusväärset hinnatav, õiglase väärtusena kasutatakse kapitaliosaluse meetodit. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglase väärtus ei ole usaldusväärset 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 kavatab neid kindlasti hoida lunastustähtajani. Juhul, kui ettevõtte ei ole soetamishetkel kindel, kas ta kavatab teatud võlainstrumenti lunastustähtajani hoida või on tõenäoline, et ta müüb selle enne lunastustähtaega, kajastatakse finantsinvesteeringut õiglases väärtuses.

Nõuded ja ettemaksud

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 usaldusväärset 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 toimumisest 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 õiglase 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 õiglasest väärtusest).

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 õiglasest väärtusest, 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.

Kuni 31.12.2014 kehtis Eestis tulumaksumäär 21/79. Alates 01.01.2015 hakkas kehtima tulumaksumäär 20/80.

Seotud osapooled

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

	31.12.2014	31.12.2013
Arvelduskontod	490 722	307 372
Kokku raha	490 722	307 372

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	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	
	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	58 554	58 554	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	58 554	58 554	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	186	186	0	0	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	58 740	58 740	0	0	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014		31.12.2013	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	1 495	0	0	128
Ettemaksukonto jääk	1 844		186	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 339	0	186	128

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	
31.12.2012	13 545 326
31.12.2013	13 545 326
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 839 482
Müügid	-1 231 035
31.12.2014	14 153 773

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	138 260	204 141
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-108 039	-93 477
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	1 896 250	0

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu kohta täpsemalt lisas 9.

OÜ BOLTON REALESTATE 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 diskontomäärana 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 31.12.2014 (eurodes)

Maa 9 254 610

Ehitised 4 899 163

Õiglase väärtus seisuga 31.12.2013 (eurodes)

Maa 8 247 871

Ehitised 5 297 455

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud 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			
	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud	76 708	76 708			0-7%	EUR	31.12.14
Swedbank AS	8 099 971	8 099 971			6 kuu EURIBOR + 3,0%	EUR	28.11.2014
Lühiajalised laenud kokku	8 176 679	8 176 679					
Pikaajalised laenud							
Harju Maavalitsus	418 251	65 327	352 924	0	10%	EUR	01.01.2018
Pikaajalised laenud kokku	418 251	65 327	352 924	0			
Laenukohustused kokku	8 594 930	8 242 006	352 924	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus		
	31.12.2014	31.12.2013
Maa	9 254 610	8 247 871
Ehitised	4 899 163	5 297 455
Kokku	14 153 773	13 545 326

Pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteek üheteistkümnemele kinnistule asukohaga Paljassaare tee Tallinn. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus seisuga 31.12.2014 on 14 153 773 eurot.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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	

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	53 772	53 772	0	0	
Maksuvõlad	128	128	0	0	
Muud võlad	241 735	241 735	0	0	
Intressivõlad	24 796	24 796	0	0	
Muud viitvõlad	216 939	216 939	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	295 635	295 635	0	0	

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	8 161 620	8 161 620
Osade arv (tk)	25	25
osade osa		
arv	nimiväärtus	
1	29 751	
1	64 380	
1	88 477	
1	94 796	
1	97 868	
1	111 726	
1	138 427	
1	143 362	
1	187 226	
1	191 710	
1	194 940	
1	196 975	
1	204 799	
1	237 012	
1	240 124	
1	343 623	
1	349 092	
1	388 934	
1	478 973	
2	583 550	
1	602 784	
1	612 761	
1	928 690	
1	1 068 090	

Ettevõtte jaotamata kasum/kahjum seisuga 31. detsember 2014 moodustas -1 812 102 eurot. 31.12.2013 oli kahjumiks - 3 973 657 eurot. Eksisteerivast kahjumist ei ole võimalik omanikele dividendide välja maksta.

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	138 260	204 141
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	138 260	204 141
Kokku müügitulu	138 260	204 141
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürile andmine ja käitus, EMTAK 68201	138 260	204 141
Kokku müügitulu	138 260	204 141

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	665 215	0	5
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	1 839 482	0	5
Trahvid, viivised ja hüvitised	133	262	
Muud	0	10 377	
Kokku muud äritulud	2 504 830	10 639	

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2014	2013
Mitmesugused bürookulud	-31 612	-34 957
Lähetuskulud	-434	-142
Juriidilised kulud	-10 782	0
Muud	-2 985	-3 210
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-45 813	-38 309

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole aruandeperioodil töötajaid.

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2014	2013
Intressikulu laenudelt	-293 992	-291 740
Kokku intressikulud	-293 992	-291 740

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014	31.12.2013
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	73 148	74 989
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	149 438	149 438

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
2013	Ostud	Saadud laenude tagasimaksed	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		31 569	10 500

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused	2014	2013
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 2014. aastal nii nagu ka 2013. aastal moodustatud allahindlusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.09.2015

OÜ BOLTON REALESTATE (registrikood: 11052218) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MIRJAM-MARI MARASTU	Juhatuse liige	16.09.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Bolton Realestate osanikele

Oleme auditeerinud OÜ Bolton Realestate raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2014, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 16, 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.

Vandeauditori 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 arvnaajajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeauditori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeauditor 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 31.12.2014 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Kersti Soodla

Vandeauditori number 406

Audiitorteenuse OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 73

Liivalaia 22, Tallinn

16.09.2015

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ BOLTON REALESTATE (registrikood: 11052218) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KERSTI SOODLA	Vandeaudiitor	16.09.2015

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-3 973 657
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 161 555
Kokku	-1 812 102

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	138260	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
Osäühing Ashley	11125609	Tallinn, Harju maakond, Eesti	527436 EUR
Stetind OÜ	12759767	Tallinn, Harju maakond, Eesti	343623 EUR
Osäühing Bone Invest	10892347	Tallinn, Harju maakond, Eesti	449529 EUR
Olli Tapani Aho		Holland	187226 EUR
AB Plus Invest B.V		Holland	163232 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