

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: OÜ BOLTON REALESTATE

registrikood: 11052218

tänava/talu nimi, Valge 13
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

vald:

postisihtnumber: 11415

maakond: Harju maakond

telefon: 372 622 1822

faks: 372 622 1802

e-posti aadress:

veebilehe aadress:

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 6 Materiaalne põhivara	13
Lisa 7 Laenukohustused	14
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 9 Muud võlad	15
Lisa 10 Osakapital	15
Lisa 11 Müügitulu	15
Lisa 12 Tööjõukulud	16
Lisa 13 Finantstulud ja -kulud	16
Lisa 14 Seotud osapooled	16

Tegevusaruanne

Bolton Realestate OÜ (edaspidi nimetatud ka **Osaühing**) asutati 21.06.2004.a ja aktiivne äritegevus käivitati 2005 majandusaastal. Osaühingu osakapital on 56 000 000 Eesti krooni.

Möödunud 2009 majandusaastal olid Bolton Realestate OÜ peamisteks tegevusvaldkondadeks kinnisvara arendus ja kinnisvara üürimine, mis jäävad Osaühingu põhitegevusteks ka 2010 majandusaastal. Kinnisvaraarenduse objektiks on Tallinnas Paljassaare sadamas asuvad Osaühingu ja Osaühingu tütarettevõtja KS Holding AS omanduses olevad maad. Kinnisvara üürimise objektiks on Tallinnas Paljassaare sadamas asuvad Osaühingu omanduses olevad ehitised. Aruandeaastal jätkus majanduslangus, mille tõttu vähenes ka Osaühingu üüritulu.

Juhatuses on kaks liiget ja nõukogu on 5-liikmeline. Osaühingus töölepingu alusel töötajaid ei tööta ning kõik vajalikud teenused ostetakse sisse.

Osaühingu majandustegevus kinnisvara üürileandjana ei ole hooajaline ega tsükliline. Seoses transiidimahtude vähenemisega on aga vähenenud üürileandmise tulusus.

Olulisi keskkonna alaseid ja sotsiaalseid mõjusid Osaühingu tegevusega majandusaastal ei kaasnenud. Valuutakursside, intressimäärade ja börsikursside muutumisega seonduvalt mõjutab Osaühingu tegevus EURIBOR-i aruandeaastal alanud langus.

Osaühingu peamised finantsarvud:

Müügitulu	593220EEK
Müügitulu kasv	133,3%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)	0,2

juhatuse liige

(Mirjam-Mari Marastu)

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitab lehekülgedel 4 kuni 17 toodud Bolton Realestate OÜ 2009.aasta raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamise tavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. Bolton Realestate OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõte.

Juhatus liige

Mirjam-Mari Marastu

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	4 548 628	1 060 464	
Nõuded ja ettemaksud	23 832 584	20 902 853	2,14
Kokku käibevara	28 381 212	21 963 317	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	62 418 216	59 506 994	4
Nõuded ja ettemaksud	99 784 492	109 231 592	14
Kinnisvarainvesteeringud	14 729 698	15 054 526	5
Materiaalne põhivara	24 204	144 074	6
Kokku põhivara	176 956 610	183 937 186	
Kokku varad	205 337 822	205 900 503	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	8 066 492	158 640 411	7
Võlad ja ettemaksud	3 402 791	1 847 966	8
Kokku lühiajalised kohustused	11 469 283	160 488 377	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	171 581 902	17 188 845	7
Kokku pikaajalised kohustused	171 581 902	17 188 845	
Kokku kohustused	183 051 185	177 677 222	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	56 000 000	56 000 000	10
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-27 776 719	-12 143 161	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-5 936 644	-15 633 558	
Kokku omakapital	22 286 637	28 223 281	
Kokku kohustused ja omakapital	205 337 822	205 900 503	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	593 220	254 237	11
Muud äritulud	12 444	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-7 963	-53 462	
Mitmesugused tegevuskulud	-724 804	-978 275	
Tööjõukulud	-959 798	-1 341 072	12
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-393 790	-403 971	5,6
Muud ärikulud	-41 733	-4 000	
Ärikasum (-kahjum)	-1 522 424	-2 526 543	
Finantstulud ja -kulud	-4 414 220	-13 107 015	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-5 936 644	-15 633 558	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-5 936 644	-15 633 558	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-1 522 424	-2 526 543	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	393 790	403 971	6
Kasum (kahjum) põhivara müügist	50 908	0	
Kokku korrigeerimised	444 698	403 971	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	9 192 684	-224 442	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-4 662 766	32 519	
Makstud intressid	-8 809 140	-11 884 980	
Kokku rahavood äritegevusest	-5 356 948	-14 199 475	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	-997 500	-1 201 000	
Antud laenude tagasimaksed	1 443 600	2 167 600	
Laekunud intressid	14 843	36 368	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	460 943	1 002 968	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	8 409 900	14 275 970	
Saadud laenude tagasimaksed	-20 000	0	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	0	-128 815	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	8 389 900	14 147 155	
Kokku rahavood	3 493 895	950 648	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 060 464	114 734	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	493 896	950 648	
Valuutakursside muutuste mõju	-5 732	-4 918	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 548 628	1 060 464	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	56 000 000	-12 143 161	43 856 839
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	-15 633 558	-15 633 558
31.12.2008	56 000 000	-27 776 719	28 223 281
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	-5 936 644	-5 936 644
31.12.2009	56 000 000	-33 713 363	22 286 637

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Bolton Realestate OÜ 2009. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses. Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusid rahaturufondidesse ja muudesse üllikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütar- ja sidusettevõtjate soetamist kajastatakse ostumeetodil. Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütar- või sidusettevõtjate varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (s.o omandatud netovara) arvele nende õiglasel väärtusel ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena.

Edasi kajastatakse Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit Kapitaliosaluse meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel ettevõtte osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis (nii muutused investeeringuobjekti kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel), omandamisel tekkinud firmaväärtuse võimalike allahindlustega ning omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega.

Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt ettevõtja osaluse suurusele. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Osalust omandatud tütar- ning sidusettevõtjate varades ja kohustustes ning omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse bilansis netosummana vastavalt ridadel „Tütar-ettevõtjate aktsiad ja osad“ ning „Sidusettevõtjate aktsiad ja osad“. Ettevõtte ei ole koostanud konsolideeritud raamatupidamise aruannet, kuna seadusandlusest tulenevad nõuded ei ole täidetud.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvutamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka

vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsiooni määrade vahemik on 0-2% aastas.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud 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 ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärset mõõta. Muid hooldus- ja remondikuluseid 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 vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

- Muud masinad ja seadmed 10-20%
- Muu inventar ja IT seadmed 20-30%

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 neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimis põhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

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.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 (kuni 31. detsember 2007 kehtis maksumäär 22/78,) netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksmisele järgneva kuu 10.kuupäeval.

Tulud

Tulu kaupade müügist 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, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	6 736	133 773	3
Muud nõuded	1 200	1 200	
Ettemaksed	0	11 984	
Nõuded tütarettevõtja vastu	47 329	227 029	
Intressid	23 777 319	20 528 867	13
Kokku Nõuded ja ettemaksed	23 832 584	20 902 853	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009		31.12.2008	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	6 736	0	133 773	0
Üksikisiku tulumaks	0	0	0	33 640
Sotsiaalmaks	0	0	0	55 458
Kohustuslik kogumispension	0	0	0	3 362
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	6 736	0	133 773	92 460

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(kroonides)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon				
Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalusemäär (%)	
			31.12.2008	31.12.2009
KS Holding AS	Eesti	Kinnisvara rentimine	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2008	Kasum(Kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2009
KS Holding AS	59 506 994	2 911 222	62 418 216
Kokku:	59 506 994	2 911 222	62 418 216

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Soetusmaksumuse meetod		
	Kokku	
	Ehitised	
31.12.2007		
Soetusmaksumus	16 241 533	16 241 533
Akumuleeritud kulum	-862 179	-862 179
Jääkmaksumus	15 379 354	15 379 354
Amortisatsioonikulu	-324 828	-324 828
31.12.2008		
Jääkmaksumus	15 054 526	15 054 526
Amortisatsioonikulu	-324 828	-324 828
31.12.2009		
Soetusmaksumus	16 241 533	16 241 533
Akumuleeritud kulum	-1 511 835	-1 511 835
Jääkmaksumus	14 729 698	14 729 698

	2009	2008
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	593 220	254 237
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	0	441

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(kroonides)

				Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2007				
Soetusmaksumus	305 449	305 449	84 106	389 555
Akumuleeritud kulum	-142 542	-142 542	-23 795	-166 337
Jääkmaksumus	162 907	162 907	60 311	223 218
Amortisatsioonikulu	-61 090	-61 090	-18 054	-79 144
31.12.2008				
Jääkmaksumus	101 817	101 817	42 257	144 074
Amortisatsioonikulu	203 632	203 632	-18 053	185 579
Müügid	-305 449	-305 449	0	-305 449
31.12.2009				
Soetusmaksumus	305 449	305 449	84 106	389 555
Akumuleeritud kulum	-305 449	-305 449	-59 902	-365 351
Jääkmaksumus	0	0	24 204	24 204

Müüdüd materiaalne põhivara müügihinna	2009	2008
Masinad ja seadmed	58 333	0
Transpordivahendid	58 333	0
Kokku	58 333	0

Lisa 7 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Pangalaen	154 369 649	8 066 492	146 303 157	0
Lühiajalised laenud kokku	154 369 649	8 066 492	146 303 157	0
Pikaajalised laenud				
Laen omanikelt	25 278 745	0	25 278 745	0
Pikaajalised laenud kokku	25 278 745	0	25 278 745	0
Laenukohustused kokku	179 648 394	8 066 492	171 581 902	0
	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Pangalaen	158 640 411	158 640 411	0	0
Lühiajalised laenud kokku	158 640 411	158 640 411	0	0
Pikaajalised võlakirjad				
Laen omanikelt	17 188 845	0	17 188 845	0
Pikaajalised võlakirjad kokku	17 188 845	0	17 188 845	0
Laenukohustused kokku	175 829 256	158 640 411	17 188 845	0

Pangalaenu alusvaluutaks on EUR. Laenu tagastamise tähtaeg on 28.08.2011.a., laenu aastane intressimäär on Euro 6 kuu EURIBOR+301%. Pangaga sõlmitud laenulepingu tagatiseks on seatud hüpoteegid tütarettevõtja omandis olevale kinnisvarale. Samuti on laenu tagatiseks panditud tütarettevõtja aktsiad, samuti laenusaja omanike käendused ja garantiid. Omanike laenu alusvaluuta on EEK, intressimäär 10-20%.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Võlad tarnijatele	44 803	159 884	
Võlad töövõtjatele	0	65 526	
Maksuvõlad	0	92 460	
Muud võlad	3 357 988	1 530 096	9
Kokku võlad ja ettemaksed	3 402 791	1 847 966	

Lisa 9 Muud võlad

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressivõlad	3 289 286	0	3 289 286	0
Muud võlad	68 702	68 702	0	0
Kokku muud võlad	3 357 988	68 702	3 289 286	0

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressivõlad	1 515 421	0	1 515 421	0
Muud võlad	14 675	14 675	0	0
Kokku muud võlad	1 530 096	14 675	1 515 421	0

Lisa 10 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Osakapital	56 000 000	56 000 000
Osade arv (tk)	20	20
Osade nimiväärtus (kroonides)		
<p>Ettevõtte omakapital seisuga 31.12.2009.a.on vähem kui pool osakapitalist ja seega ei vasta Äriseadustikust toodud nõuetele. Ettevõtte juhatus on otsustanud 2010.aastal üle minna kinnisvarainvesteeringute kajastamisele õiglase väärtuse meetodile ning kuna ettevõttele kuuluva kinnisvara õiglase väärtuse ületab kinnisvarainvesteeringute bilansilist väärtust, siis ümberhindlusest tulenev kasum katab puuduva kapitalivajaduse. Omanikud on kinnitanud valmidust teha vajadusel täiendav sissemakse ettevõtte omakapitali loobudes antud laenuõuetest.</p>		

Lisa 11 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	593 220	254 237
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	593 220	254 237
Kokku müügitulu	593 220	254 237
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Renditulu	593 220	254 237
Kokku müügitulu	593 220	254 237

Lisa 12 Tööjõukulud

(kroonides)

	2009	2008
Palgakulu	721 653	1 008 324
Sotsiaalmaksud	238 146	332 748
Kokku tööjõukulud	959 799	1 341 072
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	1	1

Lisa 13 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2009	2008
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	2 911 221	-8 652 226
Intressitulud	3 262 295	8 419 606
Intressikulud	-10 583 005	-12 869 479
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-5 731	-4 917
Muud finantstulud ja -kulud	0	1
Kokku finantstulud ja -kulud	-4 415 220	-13 107 015

Lisa 14 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009		31.12.2008	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tütarettevõtjad	123 609 140	0	129 987 488	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	0	25 278 845	0	17 188 845
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	111 902	0	53 273

	2009		2008	
	Tulud	Kulud	Tulud	Kulud
Tütarettevõtjad	593 220	0	254 237	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	0	592 900	0	514 438

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2009	2008
Arvestatud tasu	721 653	1 008 324

Bolton Realestate OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

a. omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);

- b. tütarettevõtjaid;
- c. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- d. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Bolton Realestate OÜ tütarettevõtjaks on KS Holding AS.

Tütarettevõtjale antud laenu tagastustähtaeg on 31.12.2015.a., laenu alusvaluuta on EEK, laenu intress 4%.

Aruande digitaalallkirjad

OÜ BOLTON REALSTATE (registrikood: 11052218) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MIRJAM-MARI MARASTU	Juhatuse liige	01.07.2010

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Bolton Realestate osanikele

Oleme auditeerinud OÜ Bolton Realestate raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2009, 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 17, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkonna kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Vandeauditori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga, mis nõuab, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamiseks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaõtjate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad vandeauditori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab vandeauditor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhtkonna poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et meie kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt OÜ Bolton Realestate finantsseisundit seisuga 31.12.2009 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finants tulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Kersti Liibert

Vandeauditori number 406

Auditoorteenuse OÜ

Auditoorteevõtja tegevuloo number 73

Liivalaia 22, Tallinn

Vandeauditori aruande kuupäev: 01.07.2010

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ BOLTON REALESTATE (registrikood: 11052218) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KERSTI LIIBERT	Vandeaudiitor	01.07.2010

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-27 776 719
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-5 936 644
Kokku	-33 713 363
Katmine	
Kokku	-33 713 363

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	593220	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osmo Tapani Mäenpää	30.10.1948	Espoo, Soome	1712900 EEK
Bror Jan-Henrik Ralfson Schauman	12.09.1945	Helsingi, Soome	1317600 EEK
Jorma Juhani Kasslin	07.07.1953	Helsingi, Soome	2470600 EEK
Pauli Juhani Pehkonen	03.06.1955	Espoo, Soome Vabariik, Soome	823600 EEK
Olli Tapani Aho		Holland	823600 EEK
AKTSIASSELTS INFORTAR	10139414	Sadama 5/7, Tallinn, Harju maakond, Eesti	5490100 EEK
OY Attica		Soome	1152900 EEK
Nestind LLC			3294100 EEK
Navitrek OÜ	11182659	Valge tn 13, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1712900 EEK
Osaühing HILLSTEAD CAPITAL	10647381	Valge 13, Tallinn, Harju maakond, Eesti	7137200 EEK
TL-Holding OÜ	10743179	Valge 13, Tallinn, Harju maakond, Eesti	3294100 EEK
OÜ Massimo Investments	10870328	Valge 13, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1098100 EEK
Osaühing Bone Invest	10892347	Paljassaare tee 28E, Tallinn, Harju maakond, Eesti	4392200 EEK
Forteberg OÜ	11119827	P. Kerese 47, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1098100 EEK
Finestart OÜ	11120977	T-park 4, Sörve küla, Harku vald, Harju maakond, Eesti	1098100 EEK
Osaühing Ashley	11125609	Valge 13, Tallinn, Harju maakond, Eesti	6939600 EEK
HISRA INVESTMENT OÜ	11299054	Valge 13, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1712900 EEK

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Emcon OÜ	11388473	Valge tn 13, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2470600 EEK
Promitos OY		Talaanrannankatu 8, 15150 Lahti, Soome	823600 EEK
Tapani Ensio Teeriaho	36203170308	T-Park 7, Sõrve küla, Harku vald, Harju maakond, Eesti	7137200 EEK

Sidevahendid

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