

Majandusaasta aruanne

17-e

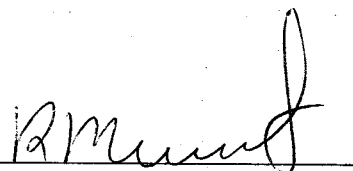
OÜ BONUS INVEST

Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2006
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2006

Äriregistri kood	11150493
Aadress:	Põllu 135- 5 Tallinn 10917
Telefon:	6 770 143
Faks:	6 506 005
Elektronpost	rait@foorum.ee
Interneti kodulehekül	Ei ole
Põhitegevusala	Kinnisvara haldamine
Tegevjuht	Rait Minumets

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	9
Lisa 1 Raha	11
Lisa 2 Nõuded ostjate vastu	11
Lisa 3 Viitlaekumised ja ettemaksed	12
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 5 Maksud	12
Lisa 6 Võlakohustused	13
Lisa 7 Osakapital	13
Lisa 8 Müügitulu- ja muud äritulud	13
Lisa 9 Muud ärikulud	14
Lisa 10 Ostjate ettemaksed ja võlad hankijatele	14
Lisa 11 Laenude tagatised	14
Lisa 12 Tehingud seotud osapooltega	14
Lisa 13 Tulumaks	14
Juhatuse liikmete allkirjad 2006.a. majandusaasta aruandele	15



TEGEVUSARUANNE**Sissejuhatus**

OÜ Bonus Invest on 01.07.2005.a. asutatud peamiselt kinnisvara haldamisega tegelev äriühing. Majandustegevusega alustati 01.12.2005.a.. 2005.a.lõpul investeeriti kinnivarasse renditulu teenimise eesmärgil 5,6 milj. krooni; 2006.a. 0,8 milj.krooni.

Tulud, kulud, kasum

2006.a. kujunes OÜ Bonus Invest'i müügituluks 739 112 krooni, s.h. renditulu 554 216 s.o.75% kogutulu, teenuste ja kaupade müügist ülejäänud 25%. OÜ Bonus Invest kogu 2006.a.majandustegevuse tulemuseks kujunes 222 030 suurune kasum..

Personal

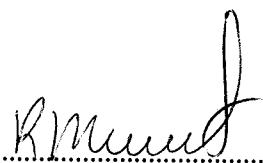
OÜ Bonus Invest's on töötajaid üks. (töölepingu alusel raamatupidaja.) Juhatuse liikme tasusid 2006.a. jooksul ei makstud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

OÜ Bonus Invest'i eesmärgiks järgmisel majandusaastal on alustatud äritegevuse jätkamine: olemasoleva kinnisvara haldamine ja võimaluse korral laiendamine.

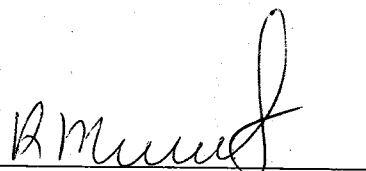
Rait Minumets

juhatuse liige



30.03.2007.a.

Juhatuse liige



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**Tegevjuhtkonna deklaratsioon**

OÜ Bonus Invest juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja Eesti hea raamatupidamistava nõudeid.

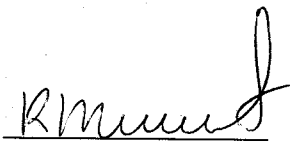
Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2006 ja aastaaruande koostamispäeva 30.03.2007 vahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

Juhatuse hinnangul on OÜ Bonus Invest jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

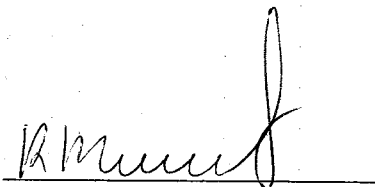
Juhatus kinnitab 2006.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tallinnas, 30. märtsil 2007.a



Juhatuse liige
Rait Minumets

Juhatuse liige



Bilanss

(kroonides)

Lisa nr 31.12.2006 31.12.2005

VARAD**Käibevara**

Raha	1	36 451	54 911
Nõuded ostjate vastu	2	34 020	42 244
Viitlaekumised ja ettemaksed	3	0	989 743
Käibevara kokku		70 471	1 086 898

Põhivara

Kinnisvarainvesteeringud	4	6 200 345	5 554 847
Põhivara kokku		6 200 345	5 554 847
VARAD KOKKU		6 270 816	6 641 745

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL**Lühiajalised kohustused**

Lühiajalised võlakohustused	5,6	264 666	2 045 495
Ostjate ettemaksed kaupade ja teenuste eest	10	20 800	20 800
Võlad tarnijatele	10	15 588	17 806
Lühiajalised kohustused kokku		301 054	2 084 101

Pikaajalised kohustused

Pikaajalised võlakohustused fin.asutustele jt.	6	5 750 856	4 560 768
Pikaajalised kohustused kokku		5 750 856	4 560 768
KOHUSTUSED KOKKU		6 051 910	6 644 869

Omakapital

Osakapital	7	40 000	40 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (-kahjum)		-43 124	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)		222 030	-43 124
OMAKAPITAL KOKKU		218 906	-3 124
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		6 270 816	6 641 745



Kasumiaruanne

(kroonides)

	2006	2005
Müügitulu	739 112	44 000
Muud äritulud	44 322	0
Muud tegevuskulud	318 807	55 650
Põhivara kulum ja väärtuse langus	112 881	13 750
Muud ärikulud	2 000	354
Ärikasum (kahjum)	349 746	-25 754
Finantstulud ja -kulud		
Muud finantstulud ja -kulud	-127 716	-17 370
Finantstulud ja -kulud kokku	-127 716	- 17 370
Kasum, kahjum enne tulumaksustamist	222 030	-43 124
Aruandeaasta puhaskahjum	222 030	-43 124

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	Lisa nr	2006
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum		349 746
Korrigeerimised:		
Põhivara kulum ja väärtuse langus		112 881
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		997 967
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		11 155
Makstud intressid		-266 392
Kokku rahavood äritegevusest		1 205 357
Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse põhivara soetus kinnisvarainvesteering		-758 379
Saadud intressid		139 184
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-619 195
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud, emiteeritud võlakirjad	6	799 570
Saadud laenude tagasimaksed		- 1 404 192
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-604 622
Rahavood kokku		-18 460
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1	54 911
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-18 460
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1	36 451

Omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)

	Osa- kapital	Jaotamata kasum/ kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2005	40 000	- 43 124	- 3 124
Aruandeperioodi puhaskasum	0	222 030	222 030
Saldo seisuga 31.12.2006	40 000	178 906	218 906

Vastavalt OÜ Bonus Invest kehtivale põhikirjale on osakapitali minimaalseks suuruseks 40 000 krooni ja maksimaalseks suuruseks 160 000 krooni.

Reservkapitali suuruseks on 1/10 osakapitalist.

2005.a. kujunenud kahjum ja seetõttu ka negatiivne omakapital oli ajutine, kuna sisuline majandustegevus kestis ainult ühe kuu, kuid ettevalmistusi selleks tehti juba varem. 2006.a. kujunenud kasum annab võimaluse moodustada reservkapitali, mille suuruseks on 1/10 osakapitalist ehk 4000 krooni.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

OÜ Bonus Invest 2006. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava 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 alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes pangas ja kassas olevat sularaha.

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) 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 (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Kinnisvarainvesteeringuobjekte on kajastatud analoogiliselt materiaalse põhivaraga (soetusmaksumuses, millest on mahaarvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest).

Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui need tõstavad kinnisvarainvesteeringu väärtust kõrgemale objekti algselt hinnatud väärtusest. Kulutused, mis taastavad objekti algset väärtust (näiteks remont, hooldus ja muud sarnased kulutused) on kajastatud aruandeperioodi kuludes.

Materiaalne 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 (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 akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

Ehitised ja rajatised	20-30 aastat
Muud masinad ja seadmed	5-10 aastat
Muu inventar ja IT seadmed	3- 5 aastat

Maad ei amortiseerita.

Kasutusel on järgnevad amortisatsiooni normid:

Ehitised ja rajatised – 3% -10% aastas

Muu materiaalse põhivara osas – kontoritehnika 30% aastas , majandusinventar 20% aastas, transpordivahendite osas 20% aastas.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Finantsvarad ja -kohustused

Finantsvarasid (antud laenud) kajastatakse bilansis üldjuhul korrigeeritud soetusmaksumuses.

Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele antud laenu õiglasest väärtusest, arvestades järgnevatel perioodidel intressitulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksamisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Ettevõtte tulumaks

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 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.

Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatakse kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse igaaastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

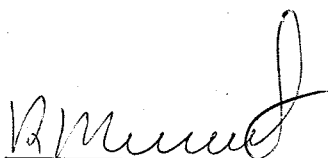
Lisa 1 Raha

	31.12.2006	31.12.2005
Pangakontod	36 451	54 911
Raha kokku	36 451	54 911

Lisa 2 Nõuded ostjate vastu

	31.12.2006	31.12.2005
Ostjatelt laekumata arved	34 020	42 244

Sisuliselt kujutab eelnimetatud nõue ostjatelt laekumata rendi- ja muude osutatud teenuste müügitulusid. Ebatõenäoliselt laekuvaid arveid ei ole. Välisvaluutas fikseeritud nõuded ostjate vastu puuduvad.



Lisa 3 Viitlaekumised ja ettemaksed

	31.12.2006	31.12.2005
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	989 743
Viitlaekumised kokku	0	989 743

Eelpool toodud ettemaks oli Maksuametilt tagasi nõutav käibemaks seoses kinnisvara ostuga 30.11.2005.a..

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvara investeeringuna on bilansis kajastatud kinnistute soetamised seisuga 31.12.2006.a. jääkmaksumuses 6 200 345 krooni. OÜ Bonus Invest kasutab kinnisvaraobjekte renditulu saamise eesmärgil. Aruandeaastal kujunes kinnisvarainvesteeringult teenitud rendituluks 554 216 krooni.

2006. a toimunud muutused kinnisvarainvesteeringutes:

Saldo 31.12.2005	5 554 847
Kinnisvara soetus	758 379
Amortisatsioonikulu	112 881
Saldo 31.12.2005	6 200 345

Kinnisvarainvesteeringule on seatud ühishüpoteek võlakohustuste tagatiseks AS Hansapank kasuks (pangalaen 06.12.2005.a.; pangalaen 06.10.2006 lisa 6).

Lisa 5 Maksud

	31.12.2006	
	Ettemaks	Võlg
Käibemaks	0	10 815
Üksikisiku tulumaks	0	599
Sotsiaalmaks	0	880
Kohustuslik kogumispension	0	55
Töötuskindlustusmaks	0	24
	0	12 373

Lisa 6

Võlakohustused

	Lühiajaline laen 31.12.06	Pikaajaline laen 31.12.06	Saldo 31.12.06	Intres- si- määr	Lõpp- tähtaeg
Panga- laen	20 605	778 965	799 570	Eurib.+ 2,5%	06.10.11
Panga- laen	230 688	4 330 080	4 560 768	Eurib.+ 2,5%	28.11.15
Omaniku laen	0	641 811	641 811	4%	31.12.12
Kokku:	251 293	5 750 856	6 002 149		

Kõik ettevõtte võlakohustused on Eesti kroonides. Pikaajalised võlakohustused on arvestatud korrigeeritud soetumaksumuses (omaniku laen). Omaniku laen on lepingu kohaselt intressivaba ning seepärast diskonteeritud kasutades tabelis näidatud intressimäära.

Lisa 7

Osakapital

	31.12.2006	31.12.2005
Osade arv (tk)	1	1
Osade nimiväärtus (kroonides)	40 000	40 000

Lisa 8

Müügitulu- ja muud äritulud

Müügitulu liikide lõikes:	2006	2005	
Renditulud	739 112	44 000	
Muud äritulud	44 322	0	
Kokku	783 434	44 000	100 %

Lisa 9**Muud ärikulud**

Muud ärikulud	2006	2005
Viivised ja trahvid	0	48
Muud ärikulud	2 000	306
Muud äritulud kokku	2 000	354

Lisa 10**Ostjate ettemaksed ja võlad hankijatele**

Ostjate ettemakseid bilansikuupäeva seisuga oli 20 800 krooni

Võlg hankijatele bilansipäeval moodustus 15 588 krooni, mis on aruande koostamise hetkeks tasutud vastavalt maksetähtaegadele.

Lisa 11**Laenude tagatised**

Ettevõtte on seisuga 31. detsember 2006 AS Hansapangalt saadud laenu tagatiseks seatud ühishüpoteek kinnistule asukohaga Tartu, Sepa 19c summas 7,15 milj.krooni (kaaskoormatud OÜ Mondial'ile kuuluv ½ kaasomandi osa kinnistust asukohaga Loksa linn, Rohuaia 6) ja hüpoteek kinnistule asukohaga Tapa, Pargi t.2 summas 1,04 milj. krooni.

Lisa 12**Tehingud seotud osapooltega**

OÜ Bonus Invest aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

OÜ Bonus Invest on 2005.a. on saanud omanikult lühiajalist laenu seisuga 31.12.2005.a.1 126 368 krooni. Osa laenust on 2006.a. jooksul tagasi makstud, ülejäänud osale summas 780 860 krooni otsustas omanik pikendada laenu tagasimaksetähtaega kuni 31.12.2012.a..(lisa 6)

Lisa 13**Tulumaks**

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2006 moodustas 218 906 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 48 159 krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta vähemalt 170 747 krooni.



Juhatuse liikmete allkirjad 2006.a. majandusaasta aruandele

OÜ Bonus Invest 2006. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku poolt 30. märtsil, 2007.a. ning millele on alla kirjutanud kõik äriühingu juhatuse liikmed.

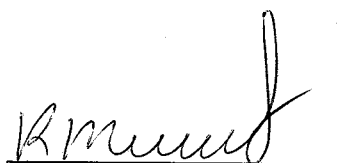
Nimi

Ametinimetus

Allkiri

Rait Minumets

Juhatuse liige



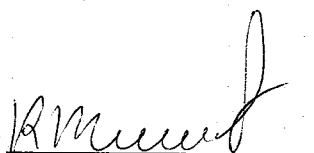
Juhatuse liige



MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

OÜ Bonus Invest ainuosanik otsustas jaotada 2006. aasta puhaskasumi summas 222 030 krooni alljärgnevalt:

1. eraldised kohustuslikku reservkapitali – 4 000 krooni
2. jaotamata kasumi arvele – 218 030 krooni



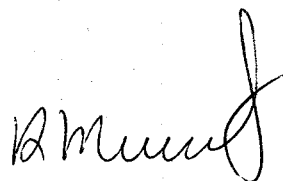
Bonus Invest OÜ

Tallinna Linnakohtu Registriosakond
Tallinn, Pärnu mnt.142

Lisa 2006.a. aastaaruandele

OÜ Bonus Invest reg. nr. 11150493 teatab osanike nimekirja aastaaruande kinnitamise
seisuga 30.03.2007.a.:

1. **Rait Minumets** – ik.:38101090318, elukoht: Tallinn, Põllu 135-5
osaku suurus 40 000 krooni, osalus 100%;



Rait Minumets
Juhatuse liige