

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Osaühing Bone Invest

registrikood: 10892347

tänava/talu nimi, Ehitajate tee 114-11

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 13517

telefon: +372 6032087, +372 5035743

e-posti aadress: toivo@boneinvest.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 Lühiajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 5 Nõuded ostjate vastu	12
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 8 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 9 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	13
Lisa 10 Muud nõuded	13
Lisa 11 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 12 Materiaalne põhivara	15
Lisa 13 Kasutusrent	15
Lisa 14 Laenukohustused	16
Lisa 15 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 16 Osakapital	17
Lisa 17 Müügitulu	17
Lisa 18 Muud äritulud	17
Lisa 19 Kaubad, toore, materjal ja teenused	17
Lisa 20 Mitmesugused tegevuskulud	18
Lisa 21 Tööjõukulud	18
Lisa 22 Finantstulud ja -kulud	19
Lisa 23 Seotud osapooled	19
Lisa 24 Antud garantiid	20

Tegevusaruanne

OÜ Bone Invest on asutatud 2002.aastal. Ettevõtja põhitegevuseks on investeringud kinnisvarasse ja väärtpaberitesse. OÜ Bone Invest omab osalust OÜ-s Bolton Realstate, mis tegeleb kinnisvaraarendusega Paljassaare sadama lõunakaldal.

OÜ Bone Invest peamiseks tegevuseks 2012 majandusaastal oli kinnisvara haldamine ja üürileandmine. Samad tegevusala jääb ettevõtja põhitegevuseks ka 2013.a majandusaastal.

Realiseerimise netokäive 2012.a. oli 168 382 eurot. Võrreldes eelmise aruandeaastaga suudeti realiseerimise netokäivet mõnevõrra suurendada.

Aruandeaastal soetati juurde kinnisvara Harjumaal eesmärgiga teenida renditulu.

Bone Invest OÜ-l on plaanis suurendada pikaajaliste üürilepingutega kaetud kinnisvaraportfelli ning teha vajadusel täiendavaid investeringuid kinnisvarasse.

Ettevõtja juhatuses on üks liige, kellele arvestati 2012 aastal töötasu summas 13 675 €.Muid soodustusi juhatuse liikmele ei võimaldatud.

Olulisemad finantssuhtarvud	2012	2011	2010
Puhaskasumi marginaal % (puhaskasum/müügitulu)	21,53	398,6	28,7
Äri kasumi marginaal % (äri kasum/müügitulu)	-0,88	202,4	23,0
Omakapitali puhastootlus aastast % (puhaskasum/omakapital)	1,55	22,3	4,1
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad/lühiajalised kohustused)	2,98	34,6	3,2
Omakapitali osakaal (omakapital/bilansimaht)	0,9	1,0	0,8

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	22 583	95 062	2
Finantsinvesteeringud	11 356	11 051	3
Nõuded ja ettemaksed	248 599	350 575	4
Kokku käibevara	282 538	456 688	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	622 790	623 666	7
Nõuded ja ettemaksed	442 967	258 330	4
Kinnisvarainvesteeringud	1 189 666	972 407	11
Materiaalne põhivara	65 728	82 109	12
Kokku põhivara	2 321 151	1 936 512	
Kokku varad	2 603 689	2 393 200	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	94 794	13 244	15
Kokku lühiajalised kohustused	94 794	13 244	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	167 681	0	14
Kokku pikaajalised kohustused	167 681	0	
Kokku kohustused	262 475	13 244	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	6 391	6 391	16
Ülekurss	14 054	14 054	
Kohustuslik reservkapital	639	639	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 283 871	1 828 506	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	36 259	530 366	
Kokku omakapital	2 341 214	2 379 956	
Kokku kohustused ja omakapital	2 603 689	2 393 200	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	168 382	133 356	17
Muud äritulud	251	285 606	18
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-49 087	-51 050	19
Mitmesugused tegevuskulud	-39 180	-41 576	20
Tööjõukulud	-29 728	-15 925	21
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-45 761	-39 716	11,12
Muud ärikulud	-6 355	-799	
Ärikasum (kahjum)	-1 478	269 896	
Finantstulud ja -kulud	57 674	280 857	22
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	56 196	550 753	
Tulumaks	-19 937	-20 387	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	36 259	530 366	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-1 478	269 896	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	45 761	39 716	11,12
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	-285 606	
Muud korrigeerimised	2 304	0	
Kokku korrigeerimised	48 065	-245 890	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	45 898	-181 126	4
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	11 698	-4 313	15
Makstud intressid	-1 423	-3 194	
Makstud ettevõtte tulumaks	-9 928	-21 621	
Kokku rahavood äritegevusest	92 832	-186 248	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	357 493	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-129 255	-250 546	11
Antud laenud	-206 000	-519 618	10
Antud laenude tagasimaksed	63 797	105 741	10
Laekunud intressid	60 513	33 255	
Muud laekumised investeerimistegevusest	484	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-210 461	-273 675	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	83 200	0	14,15
Saadud laenude tagasimaksed	-700	-347 679	14,15
Makstud dividendid	-37 350	76 694	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	45 150	-270 985	
Kokku rahavood	-72 479	-730 908	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	95 062	825 970	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-72 479	-730 908	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	22 583	95 062	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	6 391	14 054	256	1 905 584	1 926 285
Aruandeaasta kasum (kahjum)				530 366	530 366
Makstud dividendid				-76 695	-76 695
Muutused reservides			383	-383	0
31.12.2011	6 391	14 054	639	2 358 872	2 379 956
Aruandeaasta kasum (kahjum)				36 259	36 259
Makstud dividendid				-75 000	-75 000
Muud muutused omakapitalis				-1	-1
31.12.2012	6 391	14 054	639	2 320 130	2 341 214

Täiendav teave lisas nr 16.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Bone Invest 2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga.

Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

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

01. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on raamatupidamiskohustuslane seisuga 1. jaanuar 2011 teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro.

2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Eelmiste perioodide kohta esitatud võrdlusandmed on Eesti kroonidest eurodesse ümber arvestatud üleminekukursiga 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Välisvaluutas toimunud tehingud 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.

Finantsinvesteeringud

Lühiajalised finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse kajastatakse bilansis õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtjad

Tütarettevõtjaks loetakse ettevõtjat, mille üle emaettevõtjal on kontroll. Tütarettevõtjat loetakse emaettevõtja kontrolli all olevaks juhul, kui emaettevõtja omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtjate tegevus kajastub raamatupidamise aastaaruandes alates kontrolli tekkimisest kuni selle katkemiseni. Tütarettevõtja soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütar-ettevõtja varad ja kohustused arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse firmaväärtusena.

Aruandeaastal pole koostatud konsolideeritud majandusaasta aruannet, kuna vastavalt raamatupidamise seaduse §29 punkt 4 ei ole vaja konsolideeritud aruannet esitada kui konsolideeritavate üksuste bilansimahud kokku ei ületa 5% konsolideeriva üksuse bilansimahust ja müügitulu ei ületa 5% konsolideeriva üksuse müügitulust.

Sidusettevõtjad

Sidusettevõtja on ettevõtja, mille üle grupp omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui grupp omab 20% kuni 50% sidusettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud sidusettevõtjatesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis ja omandamisel tekkinud firmaväärtuse amortisatsiooniga.

Omavahelised realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt grupi osaluse suurusle. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava sidusettevõtte kahjumis on võrdne või ületab sidusettevõtte bilansilist väärtust,

vähendatakse investeerigu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Erandiks on olukord, kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama sidusettevõtja kohustusi – sellisel juhul kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtja tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtjate ja sidusettevõtjate vastu. 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. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa), 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). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse printsiibil - see tähendab soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Kinnisvara (hoonete, ehitiste ja rajatiste) amortisatsiooninorm 3%. Maad ei amortiseerita.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte 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) ning 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 töö jõudlust 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.

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.

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.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

Põhivara arvelevõtmise alampiir 640

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised ja rajatised	10-50 aastat
Muud masinad ja seadmed	5-10 aastat
Muu inventar ja IT seadmed	3-5 aastat
Maa	ei amortiseerita

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

Maksustamine

Vastavalt Eesti kehtivale seadusandlusele ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividendide maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse reeglina kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Ettevõtte seotud osapoolteks loetakse järgmisi isikuid:

1. Tegev ja kõrgem juhtkond ning nimetatud isikute lähedased pereliikmed (abikaasa, elukaaslane, laps), eelpool nimetatud isikute poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtjad;
2. Olulise osalusega eraisikust omanikud (v.a. juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriliste otsustele), nimetatud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtjad;
3. Tütar- ja sidusettevõtjad;
4. Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad.

Tulud

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, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

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

Kulud

Kulusid kajastatakse tekkepõhiselt.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest 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 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Sularaha kassas	0	3 844
Arvelduskontod	22 583	91 218
Kokku raha	22 583	95 062

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

			Kokku
	Aktsiad ja osad	Fondiosakud	
31.12.2010	9 215	50 000	59 215
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-664	0	-664
Muud	0	-47 500	-47 500
31.12.2011	8 551	2 500	11 051
Kajastatud õiglases väärtuses	8 551	2 500	11 051
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	305	0	305
31.12.2012	8 856	2 500	11 356
Kajastatud õiglases väärtuses	8 856	2 500	11 356

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	12 449	12 449			
Ostjatelt laekumata arved	12 449	12 449			5
Muud nõuded	679 117	236 150	442 967		10
Laenunõuded	678 917	235 950	442 967		
Intressinõuded	200	200			
Kokku nõuded ja ettemaksed	691 566	248 599	442 967		

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	15 176	15 176			5
Ostjatelt laekumata arved	15 176	15 176			
Muud nõuded	539 156	335 151	204 005		10
Laenunõuded	536 715	332 710	204 005		
Intressinõuded	2 441	2 441			
Ettemaksed	248	248			
Tulevaste perioodide kulud	248	248			
Muud nõuded	54 325		54 325		
Kokku nõuded ja ettemaksed	608 905	350 575	258 330		

Muude pikaajaliste nõuetena on seisuga 31.12.2011.a. kajastatud pikaajalist nõuet ostja vastu korteri müügil 54 325 eurot.

Lisa 5 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Ostjatelt laekumata arved	12 449	15 176
Kokku nõuded ostjate vastu	12 449	15 176
	2012	2011
Ebatõenäoliselt laekuvad arved		
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-11 202	0
Lootusetuks tunnistatud nõuded	11 202	0
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks	0	0

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	10 008	4 283
Käibemaks	1 638	1 463
Üksikisiku tulumaks	698	285
Erisoodustuse tulumaks	68	68
Sotsiaalmaks	1 426	763
Kohustuslik kogumispension	80	33
Töötuskindlustusmaksed	30	30
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13 948	6 925

Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9 458	10 334	8
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	613 332	613 332	9
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	622 790	623 666	

Lisa 8 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2011	31.12.2012
12032100	Nordic Hypo Finance OÜ	Eesti	Finantstegevus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2011	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2012
Nordic Hypo Finance OÜ	10 334	-876		9 458
Kokku	10 334	-876		9 458

Lisa 9 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

			Kokku	Lisa nr
	Aktsiad ja osad	Muud		
31.12.2010	184 842	571	185 413	
Soetamine	209 520		209 520	
Muud	218 399		218 399	
31.12.2011	612 761	571	613 332	7
31.12.2012	612 761	571	613 332	7

Pikaajalise finantsinvesteeringuna on kajastatud

1. Liikmelisust korteriühistus KÜ Ehitajate tee 114 asukohaga Eestis, osaluse protsendiga 8, osaluse väärtusega 571 €
2. Osalust Bolton Real Estate OÜ-s asukohaga Eestis, osaluse protsendiga 7,508, osaluse väärtusega 612 761 €

Lisa 10 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenunõuded	678 917	235 950	442 967		4
Nõuded tütarettevõtja vastu	445 955	171 950	274 005		
Antud laenud	232 962	64 000	168 962		
Intressinõuded	200	200			4
Kokku muud nõuded	679 117	236 150	442 967		

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenunõuded	536 715	332 710	204 005		4
Nõuded tütarettevõtja vastu	360 955	156 950	204 005		
Antud laenud	175 760	175 760			
Intressinõuded	2 441	2 441			4
Kokku muud nõuded	539 156	335 151	204 005		

Antud laenude intressimäär on 10-14%. Antud laenude alusvaluutaks on euro.

Lisa 11 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2010			
Soetusmaksumus	84 495	761 070	845 565
Akumuleeritud kulum	0	-76 105	-76 105
Jääkmaksumus	84 495	684 965	769 460
Ostud ja parendused	60 546	190 000	250 546
Müügid	-24 766	0	-24 766
Amortisatsioonikulu	0	-22 833	-22 833
31.12.2011			
Soetusmaksumus	120 275	951 070	1 071 345
Akumuleeritud kulum	0	-98 938	-98 938
Jääkmaksumus	120 275	852 132	972 407
Ostud ja parendused	186 925	59 714	246 639
Amortisatsioonikulu	0	-29 380	-29 380
31.12.2012			
Soetusmaksumus	307 200	1 010 784	1 317 984
Akumuleeritud kulum	0	-128 318	-128 318
Jääkmaksumus	307 200	882 466	1 189 666

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	65 531	33 318
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	16 228	11 050

Lisa 12 Materiaalne põhivara

(eurodes)

					Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2010					
Soetusmaksumus	143 616	143 616	5 752	5 752	149 368
Akumuleeritud kulum	-74 508	-74 508	0	0	-74 508
Jääkmaksumus	69 108	69 108	5 752	5 752	74 860
Ostud ja parendused	71 255	71 255			71 255
Muud ostud ja parendused	71 255	71 255			71 255
Amortisatsioonikulu	-16 885	-16 885			-16 885
Müügid	-47 121	-47 121			-47 121
31.12.2011					
Soetusmaksumus	145 539	145 539	5 752	5 752	151 291
Akumuleeritud kulum	-69 182	-69 182	0	0	-69 182
Jääkmaksumus	76 357	76 357	5 752	5 752	82 109
Amortisatsioonikulu	-16 381	-16 381	0	0	-16 381
31.12.2012					
Soetusmaksumus	145 539	145 539	5 752	5 752	151 291
Akumuleeritud kulum	-85 563	-85 563	0	0	-85 563
Jääkmaksumus	59 976	59 976	5 752	5 752	65 728

Müüdud materiaalne põhivara müügihinna

	2012	2011
Masinad ja seadmed	0	50 717
Kokku	0	50 717

Lisa 13 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2012	2011
Kasutusrendikulu	6 395	6 131
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2012	31.12.2011
12 kuu jooksul	7 225	6 395

1-5 aasta jooksul	0	7 225
-------------------	---	-------

Lisa 14 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenud	167 383			167 383	6,5%	EUR	03 2016
Intressid	298			298			
Pikaajalised laenud kokku	167 681			167 681			
Laenukohustused kokku	167 681			167 681			
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenukohustused kokku	0	0					

Lisa 15 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	6 418	6 418			
Võlad töövõtjatele	4 278	4 278			
Maksuvõlad	13 948	13 948			6
Muud võlad	37 650	37 650			
Dividendivõlad	37 650	37 650			23
Muud võlad omanikule	32 500	32 500			
Kokku võlad ja ettemaksed	94 794	94 794			
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	5 262	5 262			
Võlad töövõtjatele	1 057	1 057			
Maksuvõlad	6 925	6 925			6
Kokku võlad ja ettemaksed	13 244	13 244			

Lisa 16 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	6 391	6 391
Osade arv (tk)	400	400
Bilansipäeva seisuga on omanikule võimalik dividendidena välja maksta 1 840 809 € (2011.a. 1 863 509 €; 2010.a. 1 505 411 €). Dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks 21/79 netodividendidest summas 489 329 € (2011.a. 495 363 €; 2010.a. 400 173 €)		

Lisa 17 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	168 382	133 356
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	168 382	133 356
Kokku müügitulu	168 382	133 356
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürile andmine	168 382	133 356
Kokku müügitulu	168 382	133 356

Lisa 18 Muud äritulud

(eurodes)

	2012	2011
Kasum materiaalse põhivara müügist	0	285 606
Muud	251	0
Kokku muud äritulud	251	285 606

Lisa 19 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2012	2011
Tooraine ja materjal	0	22 454
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	198	28 596
Müügi eesmärgil ostetud teenused	12 834	0
Energia	3 043	0
Elektrienergia	3 043	0
Üür ja rent	33 012	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	49 087	51 050

Lisa 20 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2012	2011
Üür ja rent	0	575
Energia	2 424	1 496
Kütus	2 424	1 496
Mitmesugused bürookulud	12 181	15 247
Lähetuskulud	5 544	10 117
Riiklikud ja kohalikud maksud	132	2 137
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	8 012	0
Kindlustusmaksed	3 442	3 217
Transpordikulud	7 445	8 787
Kokku mitmesugused tegevuskulud	39 180	41 576

Lisa 21 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	18 879	11 929
Sotsiaalmaksud	6 923	3 996
Puhkusereserv	1 825	0
Muud	2 100	0
Kokku tööjõukulud	29 727	15 925
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	2	1

Muude tööjõukuludena kajastatakse sõidukitega seotud erisoodustuse tulu- ja sotsiaalmaksu kulu.

Lisa 22 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-875	7 777
Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt	962	170 899
Kasum (kahjum) fondiosakute ümberhindlusest	0	-47 500
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	962	218 399
Intressitulud	58 272	106 815
Intressitulu laenudelt	58 216	101 628
Muud intressitulud	56	5 187
Intressikulud	-1 423	-3 194
Intressikulu laenudelt	-298	-1 689
Muud intressikulud	-1 125	-1 505
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	254	-1 442
Muud finantstulud ja -kulud	484	0
Kokku finantstulud ja -kulud	57 674	280 855

Lisa 23 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tütarettevõtjad	445 955		360 955	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		70 581		0

2012	Antud laenud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tütarettevõtjad	85 000		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		33 200	700
2011	Müügid		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 136		

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2012	2011
Arvestatud tasu	13 675	7 669

Bone Invest OÜ aastaaruande koostamisel on seotud osapoolteks:

- * omanik;
- * tegev- ja kõrgem juhtkond;
- * eespool loetletud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted;
- * tütarettevõttjad ja olulise valitseva mõju all olevad sidusettevõttjad.

Lisa 24 Antud garantiid

Bone Invest OÜ on andnud sidusettevõtjale Bolton Realestate OÜ-le käenduse summas 313 729 €.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.06.2013

Osaühing Bone Invest (registrikood: 10892347) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOIVO PROMM	Juhatuse liige	26.06.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Bone Invest OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Bone Invest OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2012, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Selle raamatupidamise aastaaruande eest on vastutav majandusüksuse juhtkond. Meie kohustuseks on anda aruanne selle raamatupidamise aastaaruande kohta tuginedes meiepoolsele ülevaatusel. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 5 kuni 20, on kaasatud käesolevale aruandele.

Me viisime ülevaatusel läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatamise teenuse standardiga 2400 (Eesti). Selle standardiga nõutakse, et me planeerime ja teostame ülevaatusel omandamiseks mõeldud kindluse selles osas, et raamatupidamise aastaaruandes ei esine olulist väärkajastamist. Ülevaatus piirdub peamiselt järelepäringutega ettevõtte töötajatelt ja finantsandmete suhtes rakendatud analüütiliste protseduuridega ning seega annab väiksema kindluse kui audit. Me ei ole läbi viinud auditit ja seega ei avalda me auditiarvamust.

Kokkuvõte

Tuginedes meiepoolsele ülevaatusel, ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et kaasatud raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistel osades Bone Invest OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/allkirjastatud digitaalselt/

Mati Nõmmiste

Vandeauditiitor nr 178

Grant Thornton Rimess OÜ

Tegevusluba nr 3

Ahtri 6a, 10151 Tallinn

26. juuni 2013

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Bone Invest (registrikood: 10892347) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MATI NÖMMISTE	Vandeaudiitor	26.06.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 283 871
Aruandeaasta kasum (kahjum)	36 259
Kokku	2 320 130
Jaotamine	
Dividendideks	20 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 300 130
Kokku	2 320 130

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 283 871
Aruandeaasta kasum (kahjum)	36 259
Kokku	2 320 130
Jaotamine	
Dividendideks	20 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 300 130
Kokku	2 320 130

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	138925	82.51%	Jah
Veokite rentimine ja kasutusrent	77121	29453	17.49%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Toivo Promm	36401100223	T-Park 6, Sõrve küla, Harku vald, Harju maakond, Eesti	6391 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6032087
Mobiiltelefon	+372 5035743
E-posti aadress	toivo@boneinvest.ee