

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

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 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 8 Pikaajalised finantsinvesteeringud	13
Lisa 9 Muud nõuded	14
Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 11 Materiaalne põhivara	16
Lisa 12 Kasutusrent	16
Lisa 13 Laenukohustused	17
Lisa 14 Võlad ja ettemaksed	18
Lisa 15 Osakapital	18
Lisa 16 Müügitulu	19
Lisa 17 Muud äritulud	19
Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused	19
Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud	20
Lisa 20 Tööjõukulud	20
Lisa 21 Muud ärikulud	20
Lisa 22 Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	21
Lisa 23 Intressikulud	21
Lisa 24 Muud finantstulud ja -kulud	21
Lisa 25 Tulumaks	21
Lisa 26 Seotud osapooled	22
Lisa 27 Antud garantiid	23

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 2013 majandusaastal oli kinnisvara haldamine ja üürileandmine. Samad tegevusala jääb ettevõtja põhitegevuseks ka 2014.a majandusaastal.

Realiseerimise netokäive 2013.a. oli 198 314 eurot. Võrreldes eelmise aruandeaastaga suudeti realiseerimise netokäivet suurendada ligi 15 %.

Aruandeaastal teostati kinnisvara remonti ja parendusi eesmärgiga anda üürile maksimaalselt suur osa soetatud kinnisvarast, aasta lõpuks oli välja üüritud ca 95% pindadest.

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

Ettevõtja juhatuses on üks liige, kellele arvestati 2013 aastal töötasu summas 21 600 €. Muid soodustusi juhatuse liikmele ei võimaldatud.

Olulisemad finantssuhtarvud	2013	2012	2011
Puhaskasumi marginaal %	19%	22%	398%
Ärikasumi marginaal %	-6%	-1%	202%
Omakapitali puhastootlus aastast %	2%	2%	22%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,90	2,98	34,48
Omakapitali osakaal	0,84	0,90	0,99

Puhaskasumi marginaal % (puhaskasum/müügitulu)

Ärikasumi marginaal % (ärikasum/müügitulu)

Omakapitali puhastootlus aastast % (puhaskasum/omakapital)

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad/lühiajalised kohustused)

Omakapitali osakaal (omakapital/bilansimaht)

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	38 938	22 583	2
Finantsinvesteeringud	9 677	11 356	3
Nõuded ja ettemaksed	184 923	248 599	4
Kokku käibevara	233 538	282 538	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	13 041	9 458	7
Finantsinvesteeringud	624 594	613 332	8
Nõuded ja ettemaksed	582 392	442 967	4
Kinnisvarainvesteeringud	1 299 144	1 189 666	10
Materiaalne põhivara	43 609	65 728	11
Kokku põhivara	2 562 780	2 321 151	
Kokku varad	2 796 318	2 603 689	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	75 500	0	13
Võlad ja ettemaksed	184 004	94 794	14
Kokku lühiajalised kohustused	259 504	94 794	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	178 561	167 681	13
Kokku pikaajalised kohustused	178 561	167 681	
Kokku kohustused	438 065	262 475	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	6 391	6 391	15
Ülekurss	14 054	14 054	
Kohustuslik reservkapital	639	639	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 300 130	2 283 871	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	37 039	36 259	
Kokku omakapital	2 358 253	2 341 214	
Kokku kohustused ja omakapital	2 796 318	2 603 689	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	198 314	168 382	16
Muud äritulud	1 878	251	17
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-76 617	-49 087	18
Mitmesugused tegevuskulud	-46 724	-39 180	19
Tööjõukulud	-38 880	-29 728	20
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-46 388	-45 761	10,11
Muud ärikulud	-4 034	-6 355	21
Kokku ärikasum (-kahjum)	-12 451	-1 478	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	3 583	-875	22
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	81	962	
Intressikulud	-12 343	-1 423	23
Muud finantstulud ja -kulud	63 485	59 010	24
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	42 355	56 196	
Tulumaks	-5 316	-19 937	25
Aruandeaasta kasum (kahjum)	37 039	36 259	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-12 451	-1 478	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	46 388	45 761	10,11
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-650	0	10
Muud korrigeerimised	0	2 304	
Kokku korrigeerimised	45 738	48 065	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	3 273	45 898	4
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	21 065	11 698	14
Makstud intressid	-698	-1 423	23
Makstud ettevõtte tulumaks	-686	-9 928	25
Kokku rahavood äritegevusest	56 241	92 832	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-8 876	0	11
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	20 800	0	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-145 022	-129 255	10
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-11 262	0	8
Antud laenud	-319 713	-206 000	9
Antud laenude tagasimaksed	243 000	63 797	9
Laekunud intressid	61 177	60 513	24
Muud laekumised investeerimistegevusest	1 760	484	24
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-158 136	-210 461	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	145 450	83 200	13,14
Saadud laenude tagasimaksed	-22 600	-700	13,14
Makstud dividendid	-4 600	-37 350	14
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	118 250	45 150	
Kokku rahavood	16 355	-72 479	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	22 583	95 062	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	16 355	-72 479	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	38 938	22 583	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)				37 039	37 039
Makstud dividendid				-20 000	-20 000
31.12.2013	6 391	14 054	639	2 337 169	2 358 253

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Bone Invest 2013. 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.

2013. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes.

Bilansipäevajärgsete sündmuste kajastamisel arvestuspõhimõtteid muudetud ei ole.

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 õiglase 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 aktsiastest 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 aktsiastest 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 investeeriku 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 vähendamisenä.

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 notariitasud, 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. Kuludesse 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 kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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.

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 suurust 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.

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 dividende 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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Arvelduskontod	38 938	22 583
Kokku raha	38 938	22 583

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

			Kokku
	Aktsiad ja osad	Fondiosakud	
31.12.2011	8 551	2 500	11 051
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	305	0	305
31.12.2012	8 856	2 500	11 356
Kajastatud õiglasest väärtuses	8 856	2 500	11 356
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-1 679		-1 679
31.12.2013	7 177	2 500	9 677

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	9 058	9 058		5
Ostjatelt laekumata arved	9 058	9 058		
Muud nõuded	758 198	175 806	582 392	9
Laenunõuded	755 630	173 238	582 392	
Intressinõuded	2 509	2 509		
Viitlaekumised	59	59		
Ettemaksed	59	59		
Tulevaste perioodide kulud	59	59		
Kokku nõuded ja ettemaksed	767 315	184 923	582 392	

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	12 449	12 449		5
Ostjatelt laekumata arved	12 449	12 449		
Muud nõuded	679 117	236 150	442 967	9
Laenunõuded	678 917	235 950	442 967	
Intressinõuded	200	200		
Kokku nõuded ja ettemaksed	691 566	248 599	442 967	

Lisa 5 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Ostjatelt laekumata arved	9 058	12 449
Kokku nõuded ostjate vastu	9 058	12 449
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded		
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	0	-11 202
Lootusetuks tunnistatud nõuded	0	11 202
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks	0	0

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	14 639	10 008
Käibemaks	5 240	1 638
Üksikisiku tulumaks	781	698
Erisoodustuse tulumaks	68	68
Sotsiaalmaks	1 562	1 426
Kohustuslik kogumispension	88	80
Töötuskindlustusmaksed	24	30
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	22 402	13 948

Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2012	31.12.2013
12032100	Nordic Hypo Finance OÜ	Eesti	Finantstegevus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2012	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2013
Nordic Hypo Finance OÜ	9 458	3 583	13 041
Kokku	9 458	3 583	13 041

Lisa 8 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

			Kokku
	Aktsiad ja osad	Muud	
31.12.2011	612 761	571	613 332
31.12.2012	612 761	571	613 332
			Kokku
	Aktsiad ja osad	Muud	
31.12.2012	612 761	571	613 332
Muud	11 262		11 262
31.12.2013	624 023	571	624 594

Pikaajalise finantsinvesteeringuna on kajastatud

1. Liikmelisust korteriühistus KÜ Ehitajate tee 114 asukohaga Eestis, osaluse protsendiga 8, osaluse väärtusega 571 €
2. Osalust Bolton Realstate OÜ-s asukohaga Eestis, osaluse protsendiga 7,508, osaluse väärtusega 624 023 €. Aruandeaastal tehti täiendav sisseemakse Bolton Realstate OÜ osakapitali, osaluse protsent jäi selle sisseemakse tagajärjel endiseks.

Lisa 9 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenunõuded	755 630	173 238	582 392					4
Nõuded tütarettevõtja vastu	416 668	105 238	311 430		10%	EUR	10 2016	
Antud laenud	338 962	68 000	270 962		10%	EUR	03 2015	
Intressinõuded	2 509	2 509						4
Intressinõuded	2 509	2 509						
Viitlaekumised	59	59						4
Muud viitlaekumised	59	59						
Kokku muud nõuded	758 198	175 806	582 392					

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	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		10%	EUR	08 2016	
Antud laenud	232 962	64 000	168 962		10%	EUR	03 2015	
Intressinõuded	200	200						4
Kokku muud nõuded	679 117	236 150	442 967					

Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
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
Ostud ja parendused	3 229	141 792	145 021
Amortisatsioonikulu		-35 543	-35 543
31.12.2013			
Soetusmaksumus	310 429	1 152 576	1 463 005
Akumuleeritud kulum	0	-163 861	-163 861
Jääkmaksumus	310 429	988 715	1 299 144

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	130 292	65 531
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	35 297	16 228

Lisa 11 Materiaalne põhivara

(eurodes)

						Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
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
Ostud ja parendused	6 660	6 660	2 216			8 876
Amortisatsioonikulu	-10 677	-10 677	-168			-10 845
Müügid	-20 150	-20 150				-20 150
31.12.2013						
Soetusmaksumus	68 247	68 247	2 216	5 752	5 752	76 215
Akumuleeritud kulum	-32 438	-32 438	-168	0		-32 606
Jääkmaksumus	35 809	35 809	2 048	5 752	5 752	43 609

Müüdud materiaalne põhivara müügihinna

	2013	2012
Masinad ja seadmed	20 800	0
Muud masinad ja seadmed	20 800	0
Kokku	20 800	0

Täiendav teave põhivara müügist saadud ksumi kohta lisas 17.

Lisa 12 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2013	2012
Kasutusrendikulu	6 635	6 395

Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2013	31.12.2012
12 kuu jooksul	567	7 225

Lisa 13 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud	75 500	75 500			0-6,5%	EUR	12 2014
Lühiajalised laenud kokku	75 500	75 500					
Pikaajalised laenud							
Laenud	167 383		167 383		6,5 %	EUR	03 2016
Intressid	11 178		11 178				
Pikaajalised laenud kokku	178 561		178 561				
Laenukohustused kokku	254 061	75 500	178 561				
	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			

Aruendeaastal kajastati saadud laenude intressikulusid kokku summas 11 645 €.

Lisa 14 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	17 720	17 720			
Võlad töövõtjatele	4 518	4 518			
Maksuvõlad	22 402	22 402			6
Muud võlad	59 514	59 514			
Intressivõlad	765	765			
Dividendivõlad	53 050	53 050			
Muud viitvõlad	5 699	5 699			
Muud võlad omanikule	79 850	79 850			
Kokku võlad ja ettemaksed	184 004	184 004			

	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			
Muud võlad omanikule	32 500	32 500			
Kokku võlad ja ettemaksed	94 794	94 794			

Lisa 15 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	6 391	6 391
Osade arv (tk)	400	400

Bilansipäeva seisuga on omanikule võimalik dividendidena välja maksta 1 844 361 €.
 Dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks 21/79 netodividendidest summas 490 273 €.

Lisa 16 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	198 314	168 382
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	198 314	168 382
Kokku müügitulu	198 314	168 382
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürile andmine	198 314	168 382
Kokku müügitulu	198 314	168 382

Lisa 17 Muud äritulud

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Kasum materiaalse põhivara müügist	650	0	11
Eelmistel perioodidel kuluks kantud nõude laekumine	1 108	0	
Muud	120	251	
Kokku muud äritulud	1 878	251	

Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2013	2012
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	0	198
Müügi eesmärgil ostetud teenused	14 442	12 834
Energia	26 163	3 043
Elektrienergia	26 163	3 043
Üür ja rent	36 012	33 012
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	76 617	49 087

Lisa 19 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2013	2012
Energia	4 406	2 424
Kütus	4 406	2 424
Mitmesugused bürookulud	10 012	12 181
Lähetuskulud	36	5 544
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	132
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	8 012
Kindlustusmaksed	3 367	3 442
Transpordikulud	9 369	7 445
Põhivara remondikulud	19 534	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	46 724	39 180

Lisa 20 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	27 337	18 878
Sotsiaalmaksud	9 381	6 923
Puhkusereserv	62	1 825
Muud	2 100	2 100
Kokku tööjõukulud	38 880	29 726
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2

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

Lisa 21 Muud ärikulud

(eurodes)

	2013	2012
Kahjum valuutakursi muutustest	0	24
Maamaks	3 139	2 473
Muud	895	3 858
Kokku muud ärikulud	4 034	6 355

Lisa 22 Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Finantstulud ja -kulud tütar- ja sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	3 583	-875	7
Kasum (kahjum) kapitaliosaluse meetodil	3 583	-875	
Kokku kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	3 583	-875	

Lisa 23 Intressikulud

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	-11 645	-298	13,14
Muud intressikulud	-698	-1 125	
Kokku intressikulud	-12 343	-1 423	

Lisa 24 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2013	2012
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	0	254
Intressitulud	63 485	58 272
Muud finantstulud	0	484
Kokku muud finantstulud ja -kulud	63 485	59 010

Aruandeperioodil on laekunud intresse summas 61 014 €.

Lisa 25 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2013		2012	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	20 000	5 316	75 000	19 937
Eesti	20 000	5 316	75 000	19 937
Kokku	20 000	5 316	75 000	19 937

Seisuga 31.12.2013 on väljakuulutatud dividendidest väljamaksmata 53 050 €. Maksukohustusena kajatusb ettevõtte tulumaksuna väljamaksmata dividendide tulumaks 21/79 summas 14 102 €.

Aruandeperioodil on makstud tulumaksu summas 686 €.

Lisa 26 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tütarettevõtjad	416 668		445 955	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		132 900		70 581
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		9 500		

2013	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tütarettevõtjad	150 713	180 000		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			89 950	27 200
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			9 500	
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
Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused				
		2013	2012	
Arvestatud tasu		21 600	13 675	

Bone Invest OÜ aastaaruande koostamisel on seotud osapoolteks:

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

Lisa 27 Antud garantiid

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.06.2014

Osaühing Bone Invest (registrikood: 10892347) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOIVO PROMM	Juhatuse liige	20.06.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Bone Invest OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Bone Invest OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2013, 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 ülevaatusele. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 23, on kaasatud käesolevale aruandele.

Me viisime ülevaatuse läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatamise teenuse standardiga 2400 (Eesti). Selle standardiga nõutakse, et me planeerime ja teostame ülevaatuse 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 ülevaatusele, 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 2013 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

20. juuni 2014

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Bone Invest (registrikood: 10892347) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MATI NÖMMISTE	Vandeaudiitor	20.06.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 300 130
Aruandeaasta kasum (kahjum)	37 039
Kokku	2 337 169
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 337 169
Kokku	2 337 169

Jätta kasum eemiste perioodide jaotamata kasumi hulka

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 300 130
Aruandeaasta kasum (kahjum)	37 039
Kokku	2 337 169
Jaotamine	
Kokku	2 337 169

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	198314	100.00%	Jah

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