

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Osaühing Bone Invest

registrikood: 10892347

tänava/talu nimi, Tammepargi tee 4
maja ja korteri number:

küla: Sõrve küla

vald: Harku vald

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 76908

telefon: +372 6032087, +372 5035743

e-posti aadress: toivo@boneinvest.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	8
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 6 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	10
Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 9 Pikaajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 10 Muud nõuded	11
Lisa 11 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 12 Materiaalsed põhivarad	13
Lisa 13 Kasutusrent	13
Lisa 14 Laenukohustised	14
Lisa 15 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 16 Võlad töövõtjatele	15
Lisa 17 Osakapital	16
Lisa 18 Müügitulu	16
Lisa 19 Muud äritulud	16
Lisa 20 Kaubad, toore, materjal ja teenused	17
Lisa 21 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 22 Tööjõukulud	17
Lisa 23 Muud ärikulud	18
Lisa 24 Intressikulud	18
Lisa 25 Intressitulud	18
Lisa 26 Tulumaks	18
Lisa 27 Seotud osapooled	18
Aruande allkirjad	21
Vandeauditori aruanne	22

Tegevusaruanne

TEGEVUSARUANNE

OÜ Bone Invest on asutatud 2002.aastal. Ettevõtja põhitegevuseks on investeringud kinnisvarasse ja väärtpaberitesse.

OÜ Bone Invest omab vähest osalust OÜ-s Bolton Realstate, mis tegeleb kinnisvaraarendusega Paljassaare sadama põhjakaldal.

OÜ Bone Invest peamiseks tegevuseks 2017 majandusaastal oli kinnisvara haldamine ja üürileandmine. Samad tegevusala jääb ettevõtja põhitegevuseks ka 2018.a majandusaastal.

Tütarettevõtja Nordic Hypo Finance OÜ tegevusalaks on finantseerimistegevus.

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

Olulisemad finantssuhtarvud	2017	2016	2015
Käibe kasv %	-24%	-22%	6%
Ärikasumi marginaal %	-47%	-38%	-28%
Puhaskasumi marginaal %	2%	20%	-28%
Omakapitali puhastootlus aastas %	0%	2%	-3%
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	3,03	3,71	1,55
Omakapitali osakaal %	87%	68%	65%

Käibe kasv % (aruandeaasta müügitulu – eelmise aruandeaasta müügitulu) / eelmise aruandeaasta müügitulu)

Puhaskasumi marginaal % (puhaskasum/müügitulu)

Ärikasumi marginaal % (ärikasum/müügitulu)

Omakapitali puhastootlus aastas % (puhaskasum/omakapital)

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (käibevarad/lühiajalised kohustused)

Omakapitali osakaal % (omakapital/bilansimaht)

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	152 088	686 914	2
Finantsinvesteeringud	0	3 357	3
Nõuded ja ettemaksed	482 386	508 122	4
Kokku käibevarad	634 474	1 198 393	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	88 060	50 273	6
Finantsinvesteeringud	14 512	13 434	9
Nõuded ja ettemaksed	875 975	909 435	4
Kinnisvarainvesteeringud	902 637	1 173 800	11
Materiaalsed põhivarad	34 807	43 439	12
Kokku põhivarad	1 915 991	2 190 381	
Kokku varad	2 550 465	3 388 774	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	134 676	239 944	14
Võlad ja ettemaksed	74 811	82 778	15
Kokku lühiajalised kohustised	209 487	322 722	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	132 883	740 552	14
Võlad ja ettemaksed	0	4 803	15
Kokku pikaajalised kohustised	132 883	745 355	
Kokku kohustised	342 370	1 068 077	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	6 391	6 391	17
Ülekurs	14 054	14 054	
Kohustuslik reservkapital	639	639	
Muud reservid	2 876	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 180 712	2 261 106	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 423	38 507	
Kokku omakapital	2 208 095	2 320 697	
Kokku kohustised ja omakapital	2 550 465	3 388 774	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	145 644	191 103	18
Muud äritulud	39 544	8 995	19
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-47 118	-67 718	20
Mitmesugused tegevuskulud	-98 716	-86 343	21
Tööjõukulud	-57 393	-58 689	22
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-37 134	-46 839	11,12
Olulised käibevara allahindlused	-3 835	0	
Muud ärikulud	-9 158	-12 834	23
Ärikasum (kahjum)	-68 166	-72 325	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	37 787	34 229	7
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-3 204	0	3
Intressitulud	86 332	113 323	25
Intressikulud	-19 601	-16 720	24
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	33 148	58 507	
Tulumaks	-29 725	-20 000	26
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 423	38 507	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Bone Invest raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi Eesti finantsaruandluse standardiga.

Raamatupidamise aruanne on koostatud lähtudes väikeettevõtja lühendatud aastaaruandele kehtestatud nõuetest.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Käesolev 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 -kohustised

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 omakapitali instrumentidesse 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. Investeeringud tütar-ettevõtjatesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit.

Kahel viimasel aruandeaastal pole koostatud konsolideeritud majandusaasta aruannet. Puuduvad seadundlusest tulenev nõue, avalik huvi ja omanike vajadus.

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 soetusmaksumuse meetodit.

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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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 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.

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:

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

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

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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

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.

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 20/80 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 ärilistele otsustele), nimetatud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtjad;
3. Tütar- ja sidusettevõtjad.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Pangakontod	152 088	686 914
Kokku raha	152 088	686 914

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2015	3 357	3 357
31.12.2016	3 357	3 357
Müük müügihinnas või lunastamine	-153	-153
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-3 204	-3 204
31.12.2017	0	0

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	19 712	19 712		
Ostjatelt laekumata arved	19 712	19 712		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	774	774		5
Muud nõuded	1 337 875	461 900	875 975	10
Laenunõuded	1 337 875	461 900	875 975	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 358 361	482 386	875 975	

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	34 153	34 153		
Ostjatelt laekumata arved	34 153	34 153		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 453	2 453		5
Muud nõuded	1 379 253	469 818	909 435	10
Laenunõuded	1 379 253	469 818	909 435	
Ettemaksed	1 698	1 698		
Tulevaste perioodide kulud	1 698	1 698		
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 417 557	508 122	909 435	

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		8 500		3 838
Käibemaks		-1 562		
Üksikisiku tulumaks		1 255		1 300
Erisoodustuse tulumaks		256		256
Sotsiaalmaks		2 837		2 859
Kohustuslik kogumispension		146		148
Töötuskindlustusmaksed		54		57
Ettemaksukonto jääk	774		2 453	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	774	11 486	2 453	8 458

Lisa 6 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse (eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	86 810	49 023	7
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	1 250	1 250	8
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	88 060	50 273	

Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
12032100	Nordic Hypo Finance OÜ	Eesti	Finantstegevus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2016	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2017
Nordic Hypo Finance OÜ	49 023	37 787	86 810
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	49 023	37 787	86 810

Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2017					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
12900140	Ungrumaja OÜ	Eesti	majutus, toitlustamine	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2016	31.12.2017
Ungrumaja OÜ	1 250	1 250
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1 250	1 250

Lisa 9 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

			Kokku
	Aksiad ja osad	Muud	
31.12.2015	11 262	571	11 833
Muud	1 601		1 601
31.12.2016	12 863	571	13 434
			Kokku
	Aksiad ja osad	Muud	
31.12.2016	12 863	571	13 434
Soetamine	1 649		1 649
Muud		-571	-571
31.12.2017	14 512	0	14 512

Pikaajaliste finantsinvesteeringutena on kajastatud soetusmaksumuses:

Osalust Bolton Realstate OÜ-s asukohaga Eestis, osaluse protsendiga 0,137 ja väärtusega 14 512 €

Lisa 10 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Laenunõuded	1 337 875	461 900	875 975			
Antud laenud	1 337 875	461 900	875 975	5-10%	EUR	2020
Kokku muud nõuded	1 337 875	461 900	875 975			
	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Laenunõuded	1 379 253	469 818	909 435			
Antud laenud	1 379 253	469 818	909 435	3-10%	EUR	2020
Kokku muud nõuded	1 379 253	469 818	909 435			

Lisa 11 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2015			
Soetusmaksumus	310 429	1 036 322	1 346 751
Akumuleeritud kulum		-60 190	-60 190
Jääkmaksumus	310 429	976 132	1 286 561
Ostud ja parendused		27 354	27 354
Müügid		-107 512	-107 512
Amortisatsioonikulu		-32 603	-32 603
31.12.2016			
Soetusmaksumus	310 429	948 676	1 259 105
Akumuleeritud kulum		-85 305	-85 305
Jääkmaksumus	310 429	863 371	1 173 800
Ostud ja parendused		3 700	3 700
Müügid	-60 546	-191 832	-252 378
Amortisatsioonikulu		-22 485	-22 485
31.12.2017			
Soetusmaksumus	249 883	714 558	964 441
Akumuleeritud kulum		-61 804	-61 804
Jääkmaksumus	249 883	652 754	902 637

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	103 175	138 157
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	47 118	67 718
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	280 000	103 000

Lisa 12 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2015				
Soetusmaksumus	70 529	70 529	7 405	77 934
Akumuleeritud kulum	-20 261	-20 261	-3 383	-23 644
Jääkmaksumus	50 268	50 268	4 022	54 290
Ostud ja parendused			3 385	3 385
Muud ostud ja parendused			3 385	3 385
Amortisatsioonikulu	-11 412	-11 412	-2 824	-14 236
31.12.2016				
Soetusmaksumus	70 529	70 529	10 790	81 319
Akumuleeritud kulum	-31 673	-31 673	-6 207	-37 880
Jääkmaksumus	38 856	38 856	4 583	43 439
Ostud ja parendused	1 800	1 800	4 218	6 018
Muud ostud ja parendused	1 800	1 800	4 218	6 018
Amortisatsioonikulu	-11 563	-11 563	-3 087	-14 650
31.12.2017				
Soetusmaksumus	72 329	72 329	15 008	87 337
Akumuleeritud kulum	-43 236	-43 236	-9 294	-52 530
Jääkmaksumus	29 093	29 093	5 714	34 807

Lisa 13 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2017	2016
Kasutusrenditulu	103 175	138 157
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2017	31.12.2016
12 kuu jooksul	79 724	103 175
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	902 637	1 173 800

Kokku	902 637	1 173 800
--------------	----------------	------------------

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2017	2016
Kasutusrendikulu	5 785	5 654
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2017	31.12.2016
12 kuu jooksul	975	5 785
1-5 aasta jooksul	0	975

Lisa 14 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Saadud laenud eraisikult	36 500	36 500			5%	EUR	
Saadud laenud teistelt ettevõtjatelt	98 176	98 176			2%	EUR	
Lühiajalised laenud kokku	134 676	134 676					
Pikaajalised laenud							
Saadud laenud eraisikult	132 883		132 883		5%	EUR	2021
Pikaajalised laenud kokku	132 883		132 883				
Laenukohustised kokku	267 559	134 676	132 883				
	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Saadud laenud seotud osapolelt	204 444	204 444			6%	EUR	
Lühiajalised laenud kokku	204 444	204 444					
Pikaajalised laenud							
Saadud laenud eraisikult	204 883	35 500	169 383		5%	EUR	2021
Saadud laenud teistelt ettevõtjatelt	571 169		571 169		2%	EUR	2019
Pikaajalised laenud kokku	776 052	35 500	740 552				
Laenukohustised kokku	980 496	239 944	740 552				

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

Lisa 15 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	23 484	23 484		
Võlad töövõtjatele	7 538	7 538		16
Maksuvõlad	11 486	11 486		5
Muud võlad	32 303	32 303		
Intressivõlad	24 037	24 037		
Muud viitvõlad	8 266	8 266		
Kokku võlad ja ettemaksed	74 811	74 811		

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	29 862	29 862		
Võlad töövõtjatele	6 505	6 505		16
Maksuvõlad	8 458	8 458		5
Muud võlad	42 756	37 953	4 803	
Intressivõlad	31 843	27 040	4 803	
Dividendivõlad	2 350	2 350		
Muud viitvõlad	8 563	8 563		
Kokku võlad ja ettemaksed	87 581	82 778	4 803	

Lisa 16 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Töötasude kohustis	2 946	2 950
Puhkusetasude kohustis	4 591	3 555
Kokku võlad töövõtjatele	7 537	6 505

Puhkusetasude kohustus sisaldab kõiki tööjõumakse.

Lisa 17 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	6 391	6 391
Osade arv (tk)	2	2
2017 aastal on Bone Invest OÜ kapitali üheaegselt vähendatud ja suurendatud 2876 € ulatuses. Bone Invest OÜ koosneb kahest osast. Ühe osa nimiväärtus on 6 071 € ja teise osa nimiväärtus on 320 €. Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 1 747 308 €. Dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks 20/80 netodividendidest summas 436 827 €.		

Lisa 18 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	145 644	191 103
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	145 644	191 103
Kokku müügitulu	145 644	191 103
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürile/rendile andmine	103 175	138 157
Kommunaalteenuste tulud	42 469	52 946
Kokku müügitulu	145 644	191 103

Lisa 19 Muud äritulud

(eurodes)

	2017	2016
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	27 622	0
Kasum valuutakursi muutustest	2 241	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	269	8 717
Muud	9 412	278
Kokku muud äritulud	39 544	8 995

Lisa 20 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2017	2016
Müügi eesmärgil ostetud teenused	8 947	19 486
Energia	34 997	43 775
Elektrienergia	34 997	43 652
Soojusenergia	0	123
Veevarustusteenused	3 174	4 457
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	47 118	67 718

Lisa 21 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2017	2016
Üür ja rent	7 600	2 871
Energia	4 254	4 441
Elektrienergia	290	481
Soojusenergia	0	286
Kütus	3 964	3 674
Mitmesugused bürookulud	11 811	10 978
Lähetuskulud	449	807
Riiklikud ja kohalikud maksud	18	25
Kindlustusmaksed	3 604	3 266
Transpordikulu	9 949	31 682
Juriidilised kulud	57 568	32 273
Muud	3 463	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	98 716	86 343

Lisa 22 Tööjõukulud (eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	41 974	44 043
Sotsiaalmaksud	14 236	14 646
Puhkusereserv	774	0
Töövõimetushüvitis	409	0
Kokku tööjõukulud	57 393	58 689
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 23 Muud ärikulud

(eurodes)

	2017	2016
Kahjum materiaaalsete põhivarade müügist	0	4 512
Trahvid, viivised ja hüvitised	14	10
Maamaks	3 892	4 010
Muud	5 252	4 302
Kokku muud ärikulud	9 158	12 834

Lisa 24 Intressikulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressikulu laenudelt	19 233	16 232
Muud intressikulud	368	488
Kokku intressikulud	19 601	16 720

Lisa 25 Intressitulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressitulu laenudelt	86 325	113 314
Muud intressitulud	7	9
Kokku intressitulud	86 332	113 323

Lisa 26 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2017		2016		
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks	Edasilükatud tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	118 900	29 725	80 000	20 000	588
Eesti	118 900	29 725	80 000	20 000	588
Kokku	118 900	29 725	80 000	20 000	588

Lisa 27 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016	
	Nõuded	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	988 455	1 020 334	
Sidusettevõtjad	907	408	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			213 334

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad						
Nordic Hypo Finance	120 000	151 879		5%	EUR	2019
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Eraisikust omanik			204 444	6%	EUR	

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad						
Nordic Hypo Finance	129 000	307 500		4%	EUR	2018
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Eraisikust omanik			22 850	6%	EUR	

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Sidusettevõtjad	304	11 153	6 725	8 219
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		280 000		

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	2016
Arvestatud tasu	41 974	43 951

Bone Invest OÜ aastaaruande koostamisel on seotud osapoolteks:

- * omanikud;
- * tegev- ja kõrgem juhtkond;
- * eespool loetletud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted;
- * tütaretevõtjad ja olulise valitseva mõju all olevad sidusettevõtjad.

2017 aastal laenu tagastamine eraisikust omanikule summas 204 444 € on mitterahaline tehing.

Tütaretevõtjale antud laenult arvestatud intressitulu oli 2016 aastal 39 700 € ja 2017 aastal oli 51 200 €.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.06.2018

Osaühing Bone Invest (registrikood: 10892347) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOIVO PROMM	Juhatuse liige	18.06.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Bone Invest OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Bone Invest OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2017 ja kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ning raamatupidamise aastaaruande lisa, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 20.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatuses töövõtte rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) "Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus". ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjaspepuutuvaid eetikanoodeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatuses käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuses käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me selle raamatupidamise aastaaruande kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt Bone Invest OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2017 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/
Janno Greenbaum

Vandeaudiitor nr 486
Grant Thornton Baltic OÜ
Tegevusluba nr 3
Ahtri 6a, 10151 Tallinn
19. juuni 2018

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Bone Invest (registrikood: 10892347) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANNO GREENBAUM	Vandeaudiitor	19.06.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 180 712
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 423
Kokku	2 184 135
Jaotamine	
Dividendideks	125 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 059 135
Kokku	2 184 135

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 180 712
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 423
Kokku	2 184 135
Jaotamine	
Dividendideks	125 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 059 135
Kokku	2 184 135

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	145644	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Katrin Promm	46209160376	Eesti	6071 EUR (Lihtomand)
Toivo Promm	36401100223	Eesti	320 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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