

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Osaühing Bone Invest

registrikood: 10892347

tänavatalu 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 Tingimuslikud kohustised ja varad	15
Lisa 18 Osakapital	16
Lisa 19 Müügitulu	16
Lisa 20 Muud äritulud	16
Lisa 21 Kaubad, toore, materjal ja teenused	17
Lisa 22 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 23 Tööjõukulud	17
Lisa 24 Muud ärikulud	18
Lisa 25 Intressikulud	18
Lisa 26 Intressitulud	18
Lisa 27 Tulumaks	18
Lisa 28 Seotud osapooled	18
Aruande allkirjad	20
Vandeaudiitori aruanne	21

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 2018 majandusaastal oli kinnisvara haldamine ja üürileandmine. Samad tegevusala jääb ettevõtja põhitegevuseks ka 2019.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	2018	2017	2016
Käibe kasv %	-12%	-24%	-22%
Ärikasumi marginaal %	-54%	-47%	-38%
Puhaskasumi marginaal %	2%	2%	20%
Omakapitali puhastootlus aastas %	0%	0%	2%
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	1,99	3,03	3,71
Omakapitali osakaal %	85%	87%	68%

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)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	126 198	152 088	2
Finantsinvesteeringud	528	0	3
Nõuded ja ettemaksed	427 947	482 386	4
Kokku käibevarad	554 673	634 474	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	86 942	88 060	6
Finantsinvesteeringud	15 936	14 512	9
Nõuded ja ettemaksed	885 258	875 975	4
Kinnisvarainvesteeringud	883 813	902 637	11
Materiaalsed põhivarad	23 975	34 807	12
Kokku põhivarad	1 895 924	1 915 991	
Kokku varad	2 450 597	2 550 465	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	116 598	134 676	14
Võlad ja ettemaksed	161 775	74 811	15
Kokku lühiajalised kohustised	278 373	209 487	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	86 683	132 883	14
Kokku pikaajalised kohustised	86 683	132 883	
Kokku kohustised	365 056	342 370	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	6 391	6 391	18
Ülekurss	14 054	14 054	
Kohustuslik reservkapital	639	639	
Muud reservid	2 876	2 876	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 059 135	2 180 712	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 446	3 423	
Kokku omakapital	2 085 541	2 208 095	
Kokku kohustised ja omakapital	2 450 597	2 550 465	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	128 113	145 644	19
Muud äritulud	18 288	39 544	20
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-67 303	-47 118	21
Mitmesugused tegevuskulud	-63 628	-98 716	22
Tööjõukulud	-43 634	-57 393	23
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-35 217	-37 134	11, 12
Olulised käibevara allahindlused	0	-3 835	
Muud ärikulud	-5 875	-9 158	24
Ärikasum (kahjum)	-69 256	-68 166	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-1 118	37 787	7
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	528	-3 204	3
Intressitulud	110 827	86 332	26
Intressikulud	-7 285	-19 601	25
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	33 696	33 148	
Tulumaks	-31 250	-29 725	27
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 446	3 423	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

01.01.2016 jõustusi raamatupidamise seaduse muudatused. Vastavalt raamatupidamise seaduses kehtestatud tingimustele, klassifitseerub OÜ Bone Invest väikeettevõtjaks, kellel on lubatud koostada väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne. Bilansi koostamisel ei ole lähtutud detailsest alaliigendustega bilansiskeemist vaid on koostatud lühike bilanss koos täiendavate lisadega.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas 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 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 aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtja tegevust ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtjate tegevust 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 maksamisele 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)

	31.12.2018	31.12.2017
Pangakontod	124 148	152 088
Kassa	2 050	0
Kokku raha	126 198	152 088

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Kokku	
	Aktsiad ja osad	
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
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	528	528
31.12.2018	528	528
Kajastatud õiglases väärtuses	528	528

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	16 797	16 797		
Ostjatelt laekumata arved	16 797	16 797		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	260	260		5
Muud nõuded	1 295 875	410 617	885 258	10
Laenunõuded	1 289 875	404 617	885 258	
Intressinõuded	6 000	6 000		
Ettemaksed	273	273		
Tulevaste perioodide kulud	98	98		
Muud makstud ettemaksed	175	175		
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 313 205	427 947	885 258	

	31.12.2017	Jaotus järelejäanud 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	

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		22 800		8 500
Käibemaks		292		-1 562
Üksikisiku tulumaks		1 250		1 255
Erisoodustuse tulumaks		153		256
Sotsiaalmaks		2 530		2 837
Kohustuslik kogumispension		129		146
Töötuskindlustusmaksed		78		54
Ettemaksukonto jääk	260		774	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	260	27 232	774	11 486

Lisa 6 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse (eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	85 692	86 810	7
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	1 250	1 250	8
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	86 942	88 060	

Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
12032100	Bone Finance OÜ	Eesti	Finantstegevus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2017	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2018
Bone Finance OÜ	86 810	-1 118	85 692
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	86 810	-1 118	85 692

Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2018					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
12900140	Ungrumaja OÜ	Eesti	majutus, toitlustamine	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2017	31.12.2018
Ungrumaja OÜ	1 250	1 250
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1 250	1 250

Lisa 9 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

			Kokku
	Aktsiad 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

			Kokku
	Aktsiad ja osad		
31.12.2017		14 512	14 512
Soetamine		1 424	1 424
31.12.2018		15 936	15 936

Pikaajaliste finantsinvesteeringutena on kajastatud soetusmaksumuses:

Osalus Bolton Realstate OÜ-s asukohaga Eestis, osaluse protsendiga 0,137 ja väärtusega 15 936 € (vt lisa 14, 17).

Lisa 10 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Laenunõuded	1 289 875	404 617	885 258			
Antud laenud	1 289 875	404 617	885 258	5-10%	EUR	2020
Intressinõuded	6 000	6 000				
Intressid	6 000	6 000				
Kokku muud nõuded	1 295 875	410 617	885 258			

	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			

Lisa 11 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
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
Ostud ja parendused		1 960	1 960
Amortisatsioonikulu		-20 784	-20 784
31.12.2018			
Soetusmaksumus	249 883	716 518	966 401
Akumuleeritud kulum		-82 588	-82 588
Jääkmaksumus	249 883	633 930	883 813

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	81 251	103 175
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	49 807	47 118
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	280 000

Lisa 12 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
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
Ostud ja parendused			3 600	3 600
Muud ostud ja parendused			3 600	3 600
Amortisatsioonikulu	-11 253	-11 253	-3 179	-14 432
31.12.2018				
Soetusmaksumus	72 329	72 329	18 608	90 937
Akumuleeritud kulum	-54 489	-54 489	-12 473	-66 962
Jääkmaksumus	17 840	17 840	6 135	23 975

Lisa 13 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2018	2017
Kasutusrenditulu	81 251	103 175
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2018	31.12.2017
12 kuu jooksul	73 498	79 724
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	883 813	902 637

Kokku	883 813	902 637
--------------	----------------	----------------

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2018	2017
Kasutusrendikulu	14 019	5 785
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2018	31.12.2017
12 kuu jooksul	5 582	975
1-5 aasta jooksul	34 701	0

Lisa 14 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Saadud laenud eraisikult	46 700	46 700			5%	EUR	
Saadud laenud teistelt ettevõtjatelt	69 898	69 898			10%	USD	
Lühiajalised laenud kokku	116 598	116 598					
Pikaajalised võlakirjad							
Saadud laenud eraisikult	86 683		86 683		5%	EUR	2021
Pikaajalised võlakirjad kokku	86 683		86 683				
Laenukohustised kokku	203 281	116 598	86 683				
	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				

Bone Invest OÜ on andnud Bolton Real Estate OÜ-le käenduse summas 313 729 € (vt lisa 9, 17).

Lisa 15 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	24 786	24 786	
Võlad töövõtjatele	6 241	6 241	16
Maksuvõlad	27 232	27 232	5
Muud võlad	103 516	103 516	
Intressivõlad	1 800	1 800	
Dividendivõlad	90 200	90 200	
Muud viitvõlad	11 516	11 516	
Kokku võlad ja ettemaksed	161 775	161 775	

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
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	

Lisa 16 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Töötasude kohustis	2 600	2 946
Puhkusetasude kohustis	3 641	4 591
Kokku võlad töövõtjatele	6 241	7 537

Puhkusetasude kohustus sisaldab kõiki tööjõumakse.

Lisa 17 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Tingimuslikud kohustised			
Võimalikud dividendid	1 649 265	1 765 762	
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	412 316	441 441	
Käendus	313 729	313 729	14
Kokku tingimuslikud kohustised	2 375 310	2 520 932	

2017 septembris on esitatud tsiviilhagi ja kohus võttis selle 2019 mais menetlusse. Juhatus ei pea seda hagi firmale põhjendatuks ega

perspektiivseks, kuna selles esinevad olulised nii formaalsed kui ka sisulised puudused. Bone Invest on hagile vastu vaielnud.

Lisa 18 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	6 391	6 391
Osade arv (tk)	2	2
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 1 649 265 €. Dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks 20/80 netodividendidest summas 412 316 €.		

Lisa 19 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	128 113	145 644
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	128 113	145 644
Kokku müügitulu	128 113	145 644
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürile/rendile andmine	81 251	103 175
Kommunaalteenuste tulud	23 529	42 469
Kauba müük	23 333	0
Kokku müügitulu	128 113	145 644

Lisa 20 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	27 622
Kasum valuutakursi muutustest	5 431	2 241
Trahvid, viivised ja hüvitised	512	269
Muud	12 345	9 412
Kokku muud äritulud	18 288	39 544

Lisa 21 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2018	2017
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	17 496	0
Müügi eesmärgil ostetud teenused	28 493	8 947
Energia	20 700	34 997
Elektrienergia	20 700	34 997
Veevarustusteenused	614	3 174
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	67 303	47 118

Lisa 22 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2018	2017
Üür ja rent	0	7 600
Energia	4 881	4 254
Elektrienergia	951	290
Kütus	3 930	3 964
Mitmesugused bürookulud	15 275	11 811
Lähetuskulud	722	449
Riiklikud ja kohalikud maksud	186	18
Kindlustusmaksed	2 622	3 604
Transpordikulu	18 876	9 949
Juriidilised kulud	19 189	57 568
Muud	1 877	3 463
Kokku mitmesugused tegevuskulud	63 628	98 716

Lisa 23 Tööjõukulud (eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	33 304	41 974
Sotsiaalmaksud	11 041	14 236
Puhkusereserv	-711	774
Töövõimetushüvitis	0	409
Kokku tööjõukulud	43 634	57 393
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 24 Muud ärikulud

(eurodes)

	2018	2017
Kahjum valuutakursi muutustest	48	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	14
Maamaks	519	3 892
Muud	5 308	5 252
Kokku muud ärikulud	5 875	9 158

Lisa 25 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressikulu laenudelt	6 428	19 233
Muud intressikulud	857	368
Kokku intressikulud	7 285	19 601

Lisa 26 Intressitulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressitulu laenudelt	110 826	86 325
Muud intressitulud	1	7
Kokku intressitulud	110 827	86 332

Lisa 27 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2018		2017	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	125 000	31 250	118 900	29 725
Eesti	125 000	31 250	118 900	29 725
Kokku	125 000	31 250	118 900	29 725

Lisa 28 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017
	Nõuded	Kohustised	Nõuded
Tütarettevõtjad	964 455		988 455
Sidusettevõtjad	934		907
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		69 898	

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad					
Bone Finance OÜ	20 000	50 000	5%	EUR	2020

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad						
Bone Finance OÜ	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	

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Sidusettevõtjad	145	11 455	304	11 153
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		
	2018	2017
Arvestatud tasu	33 310	41 974

Bone Invest OÜ aastaaruande koostamisel on seotud osapoolteks:

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

2018 aastal tegev- ja kõrgem juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omaniku ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtja ees olev kohustus tekkis kolmandalt isikult Bone Invest OÜ vastu olnud nõude omandamise tulemusena.

Tütarettevõtjale antud laenult arvestatud intressitulu oli 2017 aastal oli 51 200 € ja 2018 aastal 80 500 €.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2019

Osaühing Bone Invest (registrikood: 10892347) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOIVO PROMM	Juhatuse liige	28.06.2019
KATRIN PROMM	Juhatuse liige	28.06.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Bone Invest OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Bone Invest OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2018 ja kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ning raamatupidamise aastaaruande lisa, sealhulgas märkimisväärt arvestuspõhimõtete kokkuvõtet. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 19.

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 asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

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 2018 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/
Janno Greenbaum

Vandeauditör nr 486
Grant Thornton Baltic OÜ
Tegevusluba nr 3
Pärnu mnt 22, 10141 Tallinn
28. juuni 2019

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Bone Invest (registrikood: 10892347) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANNO GREENBAUM	Vandeaudiitor	28.06.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 059 135
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 446
Kokku	2 061 581
Jaotamine	
Dividendideks	130 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 931 581
Kokku	2 061 581

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 059 135
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 446
Kokku	2 061 581

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	104780	81.79%	Jah
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) müük	45111	23333	18.21%	Ei

Osanikud

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

Sidevahendid

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