

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

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

postisihthnumber: 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	10
Lisa 6 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	10
Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 9 Pikaajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 10 Muud nõuded	12
Lisa 11 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 12 Materiaalsed põhivarad	13
Lisa 13 Kasutusrent	13
Lisa 14 Laenukohustised	15
Lisa 15 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 16 Võlad töövõtjatele	16
Lisa 17 Tingimuslikud kohustised ja varad	16
Lisa 18 Osakapital	17
Lisa 19 Müügitulu	17
Lisa 20 Muud äritulud	17
Lisa 21 Kaubad, toore, materjal ja teenused	18
Lisa 22 Mitmesugused tegevuskulud	18
Lisa 23 Tööjõukulud	18
Lisa 24 Muud ärikulud	19
Lisa 25 Intressikulud	19
Lisa 26 Intressitulud	19
Lisa 27 Tulumaks	19
Lisa 28 Seotud osapooled	19
Aruande allkirjad	21

TEGEVUSARUANNE

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

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

OÜ Bone Invest peamiseks tegevuseks 2019 majandusaastal oli kinnisvara haldamine ja üürile andmine. Samad tegevusala jääb ettevõtja põhitegevuseks ka 2020.a majandusaastal.

Tütarettevõtja Nordic Hypo Finance OÜ tegevusalaks on finantseerimistegevus.

Bone Invest OÜ-l on plaanis hoida pikaajaliste üürilepingutega kaetud kinnisvaraportfelli ning teha võimalusel täiendavaid investeeringuid kinnisvarasse.

Olulisemad finantssuhtarvud	2019	2018	2017	2016
Käibe kasv %	-17%	-12%	-24%	-22%
Ärikasumi marginaal %	-146%	-54%	-47%	-38%
Puhaskasumi marginaal %	-56%	2%	2%	20%
Omakapitali puhastootlus aastas %	-3%	0%	0%	2%
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	3,20	1,99	3,03	3,71
Omakapitali osakaal %	88%	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)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	69 171	126 198	2
Finantsinvesteeringud	44	528	3
Nõuded ja ettemaksed	669 438	427 947	4
Kokku käibevarad	738 653	554 673	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	79 844	86 942	6
Finantsinvesteeringud	17 530	15 936	9
Nõuded ja ettemaksed	570 989	885 258	4
Kinnisvarainvesteeringud	862 405	883 813	11
Materiaalsed põhivarad	11 483	23 975	12
Kokku põhivarad	1 542 251	1 895 924	
Kokku varad	2 280 904	2 450 597	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	124 482	116 598	14
Võlad ja ettemaksed	106 573	161 775	15
Kokku lühiajalised kohustised	231 055	278 373	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	32 183	86 683	14
Kokku pikaajalised kohustised	32 183	86 683	
Kokku kohustised	263 238	365 056	
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)	2 052 627	2 059 135	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-58 921	2 446	
Kokku omakapital	2 017 666	2 085 541	
Kokku kohustised ja omakapital	2 280 904	2 450 597	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	105 994	128 113	19
Muud äritulud	14 139	18 288	20
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-28 369	-67 303	21
Mitmesugused tegevuskulud	-141 802	-63 628	22
Tööjõukulud	-64 657	-43 634	23
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-33 900	-35 217	
Muud ärikulud	-6 043	-5 875	24
Ärikasum (kahjum)	-154 638	-69 256	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-7 099	-1 118	7
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	41	528	4
Intressitulud	122 126	110 827	26
Intressikulud	-19 351	-7 285	25
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-58 921	33 696	
Tulumaks	0	-31 250	27
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-58 921	2 446	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

01.01.2016 jõustusid 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 alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Käesolev raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes.

Aruandekuupäevale järgnevate sündmuste kajastamisel arvestuspõhimõtteid muudetud ei ole.

Raha

Raha ja raha lähenditena 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 rahalised finantsvarad ja -kohustised ning mitterahalised finantsvarad ja -kohustised, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse aruandekuupäeval ümber eurodesse 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 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)

	31.12.2019	31.12.2018
Pangakontod	68 003	124 148
Kassa	1 168	2 050
Kokku raha	69 171	126 198

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Kokku	
	Aktsiad ja osad	
31.12.2017	0	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	528	528
31.12.2018	528	528
Kajastatud õiglasest väärtuses	528	528
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-484	-484
31.12.2019	44	44
Kajastatud õiglasest väärtuses	44	44

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	16 672	16 672		
Ostjatelt laekumata arved	16 672	16 672		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 454	1 454		5
Muud nõuded	1 222 301	651 312	570 989	10
Laenunõuded	1 222 301	651 312	570 989	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 240 427	669 438	570 989	

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud 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	

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		13 111		22 800
Käibemaks		-3 138		292
Üksikisiku tulumaks		1 408		1 250
Erisoodustuse tulumaks		153		153
Sotsiaalmaks		2 987		2 530
Kohustuslik kogumispension		166		129
Töötuskindlustusmaksed		113		78
Intress		13		
Ettemaksukonto jääk	1 454		260	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 454	14 813	260	27 232

Lisa 6 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse (eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	78 594	85 692	7
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	1 250	1 250	8
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	79 844	86 942	

Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
12032100	Bone Finance OÜ	Eesti	Finantstegevus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2018	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2019
Bone Finance OÜ	85 692	-7 098	78 594
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	85 692	-7 098	78 594

Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2019					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
12900140	Ungrumaja OÜ	Eesti	majutus, toitlustamine	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2018	31.12.2019
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	
31.12.2017	14 512	14 512
Soetamine	1 424	1 424
31.12.2018	15 936	15 936
Kajastatud soetusmaksumuse meetodil	15 936	15 936
		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2018	15 936	15 936
Soetamine	1 594	1 594
31.12.2019	17 530	17 530
Kajastatud soetusmaksumuse meetodil	17 530	17 530

Pikaajaliste finantsinvesteeringutena on kajastatud soetusmaksumuses:

Osalust Bolton Realstate OÜ-s asukohaga Eestis, osaluse protsendiga 0,138 ja väärtusega 17 530 € (vt lisa 14, 17).

Lisa 10 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Laenunõuded	1 222 301	651 312	570 989			
Antud laenud	1 222 301	651 312	570 989	5-10%	EUR	2021
Kokku muud nõuded	1 222 301	651 312	570 989			
	31.12.2018	Jaotus järeljäänud 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			

Lisa 11 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
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
Amortisatsioonikulu		-21 408	-21 408
31.12.2019			
Soetusmaksumus	249 883	716 518	966 401
Akumuleeritud kulum		-103 996	-103 996
Jääkmaksumus	249 883	612 522	862 405

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	81 038	81 251
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	28 369	49 807

Lisa 12 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Muud materiaalsed põhivarad	Kokku
	Muud masinad ja seadmed		
31.12.2017			
Soetusmaksumus	72 329	15 008	87 337
Akumuleeritud kulum	-43 236	-9 294	-52 530
Jääkmaksumus	29 093	5 714	34 807
Ostud ja parendused		3 600	3 600
Amortisatsioonikulu	-11 253	-3 179	-14 432
31.12.2018			
Soetusmaksumus	72 329	18 608	90 937
Akumuleeritud kulum	-54 489	-12 473	-66 962
Jääkmaksumus	17 840	6 135	23 975
Amortisatsioonikulu	-9 968	-2 524	-12 492
31.12.2019			
Soetusmaksumus	72 329	18 608	90 937
Akumuleeritud kulum	-64 457	-14 997	-79 454
Jääkmaksumus	7 872	3 611	11 483

Lisa 13 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2019	2018
Kasutusrenditulu	81 038	81 251
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2019	31.12.2018
12 kuu jooksul	72 612	73 498

Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	862 405	883 813
Kokku	862 405	883 813

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2019	2018
Kasutusrendikulu	5 662	14 019
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2019	31.12.2018
12 kuu jooksul	5 787	5 582
1-5 aasta jooksul	28 914	34 701

Lisa 14 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Saadud laenud eraisikult	54 584	54 584			5%	EUR	2020	
Saadud laenud teistelt ettevõtjatelt	69 898	69 898			10%	EUR	2020	28
Lühiajalised laenud kokku	124 482	124 482						
Pikaajalised laenud								
Saadud laenud eraisikult	32 183		32 183		10%	EUR	2021	
Pikaajalised laenud kokku	32 183		32 183					
Laenukohustised kokku	156 665	124 482	32 183					

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Saadud laenud eraisikult	46 700	46 700			5%	EUR	2019	
Saadud laenud teistelt ettevõtjatelt	69 898	69 898			10%	USD	2019	28
Lühiajalised laenud kokku	116 598	116 598						
Pikaajalised laenud								
Saadud laenud eraisikult	86 683		86 683		5%	EUR	2021	
Pikaajalised laenud kokku	86 683		86 683					
Saadud laenud eraisikult								
Laenukohustised kokku	203 281	116 598	86 683					

Bone Invest OÜ oli andnud Bolton Real Estate OÜ-le käenduse summas 313 729 € (vt lisa 9, 17). Bone Invest OÜ vabanes antud käendusest juulis 2019.

Lisa 15 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	26 001	26 001	
Võlad töövõtjatele	8 318	8 318	16
Maksuvõlad	14 813	14 813	5
Muud võlad	57 441	57 441	
Intressivõlad	373	373	
Dividendivõlad	47 948	47 948	
Muud viitvõlad	9 120	9 120	
Kokku võlad ja ettemaksed	106 573	106 573	

	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	

Lisa 16 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Töötasude kohustis	3 316	2 600
Puhkusetasude kohustis	5 002	3 641
Kokku võlad töövõtjatele	8 318	6 241

Puhkusetasude kohustus sisaldab kõiki tööjõumakse.

Lisa 17 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 594 964	1 649 265
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	398 741	412 316
Käendus	0	313 729
Kokku tingimuslikud kohustised	1 993 705	2 375 310

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)

	31.12.2019	31.12.2018
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 1 594 964 €. Dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks 20/80 netodividendidest summas 398 741 €.		

Lisa 19 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	105 994	128 113
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	105 994	128 113
Kokku müügitulu	105 994	128 113
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürile/rendile andmine	81 038	81 251
Kommunaalteenuste tulud	24 956	23 529
Kauba müük	0	23 333
Kokku müügitulu	105 994	128 113

Lisa 20 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018
Kasum valuutakursi muutustest	0	5 431
Trahvid, viivised ja hüvitised	1 234	512
Muud	12 905	12 345
Kokku muud äritulud	14 139	18 288

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

	2019	2018
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	0	17 496
Müügi eesmärgil ostetud teenused	5 253	28 493
Energia	22 339	20 700
Elektrienergia	22 339	20 700
Veevarustusteenused	777	614
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	28 369	67 303

Lisa 22 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2019	2018
Energia	4 196	4 881
Elektrienergia	0	951
Kütus	4 196	3 930
Mitmesugused bürookulud	11 200	15 275
Lähetuskulud	831	722
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	186
Kindlustusmaksed	1 195	2 622
Transpordikulu	13 266	18 876
Juriidilised kulud	109 705	19 189
Muud	1 409	1 877
Kokku mitmesugused tegevuskulud	141 802	63 628

Lisa 23 Tööjõukulud (eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	4 773	33 304
Sotsiaalmaksud	15 967	11 041
Puhkusereserv	1 017	-711
Kokku tööjõukulud	21 757	43 634
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	1
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 24 Muud ärikulud

(eurodes)

	2019	2018
Kahjum valuutakursi muutustest	100	48
Trahvid, viivised ja hüvitised	17	0
Maamaks	992	519
Muud	4 934	5 308
Kokku muud ärikulud	6 043	5 875

Lisa 25 Intressikulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressikulu laenudelt	18 525	6 428
Muud intressikulud	826	857
Kokku intressikulud	19 351	7 285

Lisa 26 Intressitulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressitulu laenudelt	122 126	110 826
Muud intressitulud	0	1
Kokku intressitulud	122 126	110 827

Lisa 27 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2019		2018	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	0	0	125 000	31 250
Eesti	0	0	125 000	31 250
Kokku	0	0	125 000	31 250

Lisa 28 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	910 455		964 455	
Sidusettevõtjad	741		934	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		69 898		69 898

Laenud

2019	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad					
Bone Finance OÜ	48 000	93 600	5%	EUR	2021

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad						
Bone Finance OÜ	20 000	50 000	80 500	5%	EUR	2020

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Sidusettevõtjad	101	11 750	145	11 455

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	42 853	33 310

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.

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 2018 aastal.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.09.2020

Osaühing Bone Invest (registrikood: 10892347) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOIVO PROMM	Juhatuse liige	30.09.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 052 627
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-58 921
Kokku	1 993 706
Jaotamine	
Dividendideks	15 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 978 706
Kokku	1 993 706

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 052 627
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-58 921
Kokku	1 993 706
Jaotamine	
Dividendideks	15 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 978 706
Kokku	1 993 706

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	105994	100.00%	Jah

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