

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

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	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	13
Lisa 12 Materiaalsed põhivarad	14
Lisa 13 Kasutusrent	14
Lisa 14 Laenukohustised	16
Lisa 15 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 16 Võlad töövõtjatele	17
Lisa 17 Tingimuslikud kohustised ja varad	17
Lisa 18 Osakapital	18
Lisa 19 Müügitulu	18
Lisa 20 Muud äritulud	18
Lisa 21 Kaubad, toore, materjal ja teenused	19
Lisa 22 Mitmesugused tegevuskulud	19
Lisa 23 Tööjõukulud	19
Lisa 24 Muud ärikulud	20
Lisa 25 Intressikulud	20
Lisa 26 Intressitulud	20
Lisa 27 Tulumaks	20
Lisa 28 Seotud osapooled	21
Aruande allkirjad	23

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 2020 majandusaastal oli kinnisvara haldamine ja üürile andmine. Samad tegevusala jääb ettevõtja põhitegevuseks ka 2021 majandusaastal.

Tütarettevõtja Nordic Hypo Finance OÜ tegevusalaks on finantseerimistegevus.

2020 majandusaastal alustati investeringuga kahe 50 kW Päiksejaama rajamiseks Harkus, Instituudi tee 4 ja Hiiumaal, Vanasadama kinnistul.

Rajatavad PV Jaamad (tootmiseseadmed) vastavad elektrituruseaduse (ELTS) § 59 lõike 25 tingimustele ja nendega on võimalik toota elektrienergiat, kui Elektrilevi ehitab valmis liitumispunkti vastavalt sõlmitud liitumislepingule. Rajatavad Päiksejaamad võimaldavad saada toetust alla 50 kW võimsusega tootmiseseadmega toodetud elektrienergia eest. Samuti on võimalik üürnikel tarbida Päiksejaamas toodetud elektrienergiat. Päiksejaamades hakatakse elektrienergiat tootma 2021 majandusaasta esimeses pooles.

Aruandeaastal avaldas renditulu vähenemisele märgatavat mõju COVID-19 levik. Pikaajalised üürnikud ja rentnikud sattusid majandusraskustesse ning renditasusid tuli langetada.

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

Olulisemad finantssuhtarvud	2020	2019	2018
Käibe kasv %	-12%	-17%	-12%
Ärikasumi marginaal %	-86%	-146%	-54%
Puhaskasumi marginaal %	16%	-56%	2%
Omakapitali puhastootlus aastas %	1%	-3%	0%
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	3,30	3,20	1,99
Omakapitali osakaal %	89%	88%	85%

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)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	178 588	69 171	2
Finantsinvesteeringud	0	44	3
Nõuded ja ettemaksed	433 049	669 438	4
Kokku käibevarad	611 637	738 653	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	94 658	79 844	6
Finantsinvesteeringud	21 540	17 530	9
Nõuded ja ettemaksed	552 989	570 989	4
Kinnisvarainvesteeringud	940 160	862 405	11
Materiaalsed põhivarad	37 277	11 483	12
Kokku põhivarad	1 646 624	1 542 251	
Kokku varad	2 258 261	2 280 904	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	97 737	124 482	14
Võlad ja ettemaksed	87 696	106 573	15
Kokku lühiajalised kohustised	185 433	231 055	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	40 585	32 183	14
Kokku pikaajalised kohustised	40 585	32 183	
Kokku kohustised	226 018	263 238	
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)	1 993 705	2 052 627	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	14 578	-58 921	
Kokku omakapital	2 032 243	2 017 666	
Kokku kohustised ja omakapital	2 258 261	2 280 904	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	93 297	105 994	19
Muud äritulud	31 600	14 139	20
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-27 673	-28 369	21
Mitmesugused tegevuskulud	-65 915	-141 802	22
Tööjõukulud	-67 486	-64 657	23
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-32 017	-33 900	
Muud ärikulud	-11 798	-6 043	24
Ärikasum (kahjum)	-79 992	-154 638	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	16 064	-7 099	6,7
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-9	41	
Intressitulud	86 555	122 126	
Intressikulud	-8 039	-19 351	25
Muud finantstulud ja -kulud	-1	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	14 578	-58 921	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	14 578	-58 921	

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 alljärgnevides 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 -kohustused ning mitterahalised finantsvarad ja -kohustused, 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 finantsinvesteeringud 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 seaduandlusest 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.

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)

	31.12.2020	31.12.2019
Pangakontod	177 338	68 003
Kassa	1 250	1 168
Kokku raha	178 588	69 171

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Kokku	
	Aktsiad ja osad	
31.12.2018	528	528
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-484	-484
31.12.2019	44	44
Kajastatud õiglases väärtuses	44	44
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-44	-44
31.12.2020	0	0

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	10 318	10 318		
Ostjatelt laekumata arved	10 318	10 318		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	15 538	15 538		5
Muud nõuded	958 991	406 002	552 989	
Laenunõuded	956 801	403 812	552 989	
Intressinõuded	2 187	2 187		
Viitlaekumised	3	3		
Ettemaksed	1 191	1 191		
Tulevaste perioodide kulud	1 191	1 191		
Kokku nõuded ja ettemaksed	986 038	433 049	552 989	

	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	
Laenunõuded	1 222 301	651 312	570 989	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 240 427	669 438	570 989	

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		10 548		13 111
Käibemaks		285		-3 138
Üksikisiku tulumaks		1 786		1 408
Erisoodustuse tulumaks		150		153
Sotsiaalmaks		3 239		2 987
Kohustuslik kogumispension		181		166
Töötuskindlustusmaksed		123		113
Intress				13
Ettemaksukonto jääk	15 538		1 454	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	15 538	16 312	1 454	14 813

Lisa 6 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse (eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	94 658	78 594
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	0	1 250
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	94 658	79 844

Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
12032100	Bone Finance OÜ	Eesti	Finantstegevus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2019	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2020
Bone Finance OÜ	78 594	16 064	94 658
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	78 594	16 064	94 658

Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2020					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
12900140	Ungrumaja OÜ	Eesti	majutus, toitlustamine	50	0

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2019	Müük	31.12.2020
Ungrumaja OÜ	1 250	-1 250	0
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1 250	-1 250	0

Müüdud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Müüdud osaluse %	Müüdud osalus müügihinna	Müüdud osaluse müügikasum (-kahjum)
Ungrumaja OÜ	50	1 250	0

Lisa 9 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Aktsiad ja osad	Kokku
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
	Aktsiad ja osad	Kokku
31.12.2019	17 530	17 530
Soetamine	4 010	4 010
31.12.2020	21 540	21 540

Pikaajaliste finantsinvesteeringutena on kajastatud soetusmaksumuses:

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

Lisa 10 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Laenunõuded	956 801	403 812	552 989			
Antud laenud	956 801	403 812	552 989	5-10	EUR	2023
Intressinõuded	2 187	2 187				
Antud laenude intressid	2 187	2 187				
Viitlaekumised	3	3				
IMuud nõuded	3	3				
Kokku muud nõuded	958 991	406 002	552 989			
	31.12.2019	Jaotus järelejäänud 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			

Lisa 11 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
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
Ostud ja parendused			99 163	99 163
Amortisatsioonikulu		-21 408		-21 408
Ümberliigitamised		-17 173	17 173	
31.12.2020				
Soetusmaksumus	249 883	699 345	116 336	1 065 564
Akumuleeritud kulum		-125 404		-125 404
Jääkmaksumus	249 883	573 941	116 336	940 160

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	70 606	81 038
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	27 673	28 369

Lisa 12 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Muud materiaalsed põhivarad	Kokku
	Muud masinad ja seadmed		
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
Ostud ja parendused	39 916	1 119	41 035
Muud ostud ja parendused	39 916	1 119	41 035
Amortisatsioonikulu	-9 329	-1 279	-10 608
Müügid (jääkmaksumuses)	-4 633		-4 633
31.12.2020			
Soetusmaksumus	66 033	19 727	85 760
Akumuleeritud kulum	-32 207	-16 276	-48 483
Jääkmaksumus	33 826	3 451	37 277

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2020	2019
Masinad ja seadmed	27 833	
Transpordivahendid	27 833	
Kokku	27 833	

Lisa 13 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2020	2019
Kasutusrenditulu	70 606	81 038

Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2020	31.12.2019
12 kuu jooksul	66 412	72 612
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	940 160	862 405
Kokku	940 160	862 405

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2020	2019
Kasutusrendikulu	5 787	5 662
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2020	31.12.2019
12 kuu jooksul	5 916	5 787
1-5 aasta jooksul	22 998	28 914

Lisa 14 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Saadud laenud eraisikult	32 267	32 267			5	EUR	2021
Saadud laenud teistelt ettevõtjatelt	46 055	46 055			10	EUR	2021
Lühiajalised laenud kokku	78 322	78 322					
Pikaajalised laenud							
Saadud laenud teistelt ettevõtjatelt	60 000	19 415	40 585		10	EUR	2023
Pikaajalised laenud kokku	60 000	19 415	40 585				
Laenukohustised kokku	138 322	97 737	40 585				
	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		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
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				

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)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	19 258	19 258
Võlad töövõtjatele	9 063	9 063
Maksuvõlad	16 312	16 312
Muud võlad	43 063	43 063
Intressivõlad	1 554	1 554
Dividendivõlad	31 389	31 389
Muud viitvõlad	10 120	10 120
Kokku võlad ja ettemaksed	87 696	87 696
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	26 001	26 001
Võlad töövõtjatele	8 318	8 318
Maksuvõlad	14 813	14 813
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

Lisa 16 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Töötasude kohustis	3 620	3 316
Puhkusetasude kohustis	5 443	5 002
Kokku võlad töövõtjatele	9 063	8 318

Puhkusetasude kohustus sisaldab kõiki tööjõumakse.

Lisa 17 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 606 626	1 594 964
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	401 657	398 741
Käendus	0	0
Kokku tingimuslikud kohustised	2 008 283	1 993 705

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)

	31.12.2020	31.12.2019
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 €.		

Lisa 19 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	93 297	105 994
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	93 297	105 994
Kokku müügitulu	93 297	105 994
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürile/rendile andmine	70 606	81 038
Kommunaalteenuste tulud	22 691	24 956
Kauba müük		
Kokku müügitulu	93 297	105 994

Lisa 20 Muud äritulud

(eurodes)

	2020	2019
Kasum materiaaalsete põhivarade müügist	27 833	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	3 430	1 234
Muud	337	12 905
Kokku muud äritulud	31 600	14 139

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

	2020	2019
Müügi eesmärgil ostetud teenused	9 536	5 253
Energia	17 158	22 339
Elektrienergia	17 158	22 339
Veevarustusteenused	979	777
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	27 673	28 369

Lisa 22 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2020	2019
Energia	4 585	4 196
Elektrienergia	461	0
Kütus	4 124	4 196
Mitmesugused bürookulud	12 247	11 200
Lähetuskulud	1 267	831
Kindlustusmaksed	1 956	1 195
Transpordikulu	17 107	13 266
Juriidilised kulud	26 797	109 705
Muud	1 956	1 409
Kokku mitmesugused tegevuskulud	65 915	141 802

Lisa 23 Tööjõukulud (eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	50 672	47 673
Sotsiaalmaksud	16 814	15 967
Puhkusereserv	0	1 017
Kokku tööjõukulud	67 486	64 657
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	2
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 24 Muud ärikulud

(eurodes)

	2020	2019
Kahjum materiaaalsete põhivarade müügist	4 633	0
Kahjum valuutakursi muutustest	1 157	100
Traavid, viivised ja hüvitised	8	17
Maamaks	992	992
Muud	5 008	4 934
Kokku muud ärikulud	11 798	6 043

Lisa 25 Intressikulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressikulu laenudelt	7 339	18 525
Muud intressikulud	700	826
Kokku intressikulud	8 039	19 351

Lisa 26 Intressitulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressitulu laenudelt	86 555	122 126
Kokku intressitulud	86 555	122 126

Lisa 27 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2020	2019	
	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0
Eesti	0	0	0
Kokku	0	0	0

Aruandeperioodil tehti dividendimakseid eelmistel perioodidel välja kuulutatud dividendide arvelt. Tulumaks on kajastatud eelmistel perioodidel dividendide väljakuulutamise perioodis.

Lisa 28 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	662 955		910 455	
Sidusettevõtjad			741	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		106 301		69 898

Laenud

2020	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad					
Bone Finance OÜ	247 500	59 900	5	EUR	2023

2019	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Saadud laenud	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad							
Bone Finance OÜ	48 000	59 900			5	EUR	2021
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Kati Hope Invest OÜ			60 000	3 168	10	EUR	2023

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Sidusettevõtjad	101	11 750

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	43 549	42 853

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: 26.05.2021

Osaühing Bone Invest (registrikood: 10892347) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOIVO PROMM	Juhatuse liige	30.06.2021
KATRIN PROMM	Juhatuse liige	30.06.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 993 705
Aruandeaasta kasum (kahjum)	14 578
Kokku	2 008 283
Jaotamine	
Dividendideks	30 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 978 283
Kokku	2 008 283

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 993 705
Aruandeaasta kasum (kahjum)	14 578
Kokku	2 008 283
Jaotamine	
Dividendideks	30 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 978 283
Kokku	2 008 283

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	93297	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