

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

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 Pikaajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 9 Muud nõuded	11
Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 11 Materiaalsed põhivarad	13
Lisa 12 Kasutusrent	13
Lisa 13 Laenukohustised	15
Lisa 14 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 15 Võlad töövõtjatele	16
Lisa 16 Tingimuslikud kohustised ja varad	16
Lisa 17 Osakapital	17
Lisa 18 Müügitulu	17
Lisa 19 Muud äritulud	17
Lisa 20 Kaubad, toore, materjal ja teenused	18
Lisa 21 Mitmesugused tegevuskulud	18
Lisa 22 Tööjõukulud	18
Lisa 23 Muud ärikulud	19
Lisa 24 Intressikulud	19
Lisa 25 Intressitulud	19
Lisa 26 Tulumaks	19
Lisa 27 Seotud osapooled	20
Aruande allkirjad	22

TEGEVUSARUANNE

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

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

OÜ Bone Invest peamiseks tegevuseks 2021 majandusaastal oli kinnisvara haldamine ja üürile andmine. Samad tegevusala jääb ettevõtja põhitegevuseks ka 2022 majandusaastal.

Tütarettevõtja Nordic Hypo Finance OÜ tegevusalaks on finantseerimistegevus.

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

Rajatud PV Jaamad (tootmisseedmed) vastavad elektrituruseaduse (ELTS) § 59 lõike 25 tingimustele ja nendega toodetakse elektrienergiat. Elektrilevi ehitas 2021 aastal valmis liitumispunktid vastavalt sõlmitud liitumislepingule. Rajatud Päiksejaamad võimaldavad saada toetust alla 50 kW võimsusega tootmisseedmega toodetud elektrienergia eest. Samuti on võimalik üürnikel tarbida Päiksejaamas toodetud elektrienergiat. Päiksejaamades hakati elektrienergiat tootma 2021 majandusaasta esimeses pooles.

Aruandeaastal taandus COVID-19 leviku mõju renditulule. Pikaajalised üürnike ja rentnike majanduslik seis paranes ning renditasusid sai tõsta varasemale tasemele.

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

Olulisemad finantssuhtarvud	2021	2020	2019
Käibe kasv %	25%	-12%	-17%
Ärikasumi marginaal %	-65%	-86%	-146%
Puhaskasumi marginaal %	-30%	16%	-56%
Omakapitali puhastootlus aastas %	-2%	1%	-3%
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	2,47	3,30	3,20
Omakapitali osakaal %	87%	89%	88%

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)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	214 139	178 588	2
Nõuded ja ettemaksed	426 140	433 049	4
Varud	920	0	
Kokku käibevarad	641 199	611 637	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	89 367	94 658	6
Finantsinvesteeringud	22 786	21 540	8
Nõuded ja ettemaksed	382 844	552 989	4
Kinnisvarainvesteeringud	938 602	940 160	10
Materiaalsed põhivarad	28 288	37 277	11
Kokku põhivarad	1 461 887	1 646 624	
Kokku varad	2 103 086	2 258 261	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	57 319	97 737	13
Võlad ja ettemaksed	201 904	87 696	14
Kokku lühiajalised kohustised	259 223	185 433	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	21 170	40 585	13
Kokku pikaajalised kohustised	21 170	40 585	
Kokku kohustised	280 393	226 018	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	6 391	6 391	17
Ülekurss	14 054	14 054	
Kohustuslik reservkapital	639	639	
Muud reservid	2 876	2 876	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 833 512	1 993 705	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-34 779	14 578	
Kokku omakapital	1 822 693	2 032 243	
Kokku kohustised ja omakapital	2 103 086	2 258 261	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	116 452	93 297	18
Muud äritulud	15 190	31 600	19
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-38 619	-27 673	20
Mitmesugused tegevuskulud	-50 248	-65 915	21
Tööjõukulud	-63 263	-67 486	22
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-49 162	-32 017	10,11
Muud ärikulud	-5 942	-11 798	23
Ärikasum (kahjum)	-75 592	-79 992	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-5 291	16 064	7
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	22 211	-9	
Intressitulud	75 763	86 555	
Intressikulud	-8 120	-8 039	24
Muud finantstulud ja -kulud	0	-1	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	8 971	14 578	
Tulumaks	-43 750	0	26
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-34 779	14 578	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

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 -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 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 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.

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)

	31.12.2021	31.12.2020
Pangakontod	213 228	177 338
Kassa	911	1 250
Kokku raha	214 139	178 588

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Kokku	
	Aktsiad ja osad	
31.12.2019	44	44
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-44	-44
31.12.2020	0	0

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	17 068	17 068		
Ostjatelt laekumata arved	17 068	17 068		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 080	1 080		5
Laenunõuded	788 801	405 957	382 844	8
Muud nõuded	2 035	2 035		
Intressinõuded	2 035	2 035		
Kokku nõuded ja ettemaksed	808 984	426 140	382 844	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud 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
Laenunõuded	956 801	403 812	552 989	8
Muud nõuded	2 190	2 190		
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	

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	30 533	0	10 548
Käibemaks	0	-47	0	285
Üksikisiku tulumaks	0	1 325	0	1 786
Erisoodustuse tulumaks	0	150	0	150
Sotsiaalmaks	0	2 504	0	3 239
Kohustuslik kogumispension	0	137	0	181
Töötuskindlustusmaksed	0	110	0	123
Ettemaksukonto jääk	1 080		15 538	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 080	34 712	15 538	16 312

Lisa 6 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	89 367	94 658	7
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	89 367	94 658	

Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
12032100	Bone Finance OÜ	Eesti	Finantstegevus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:							
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2020	Omandamine	Müük	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2021
Bone Finance OÜ	94 658	0	0	0	-5 291	0	89 367
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	94 658	0	0	0	-5 291	0	89 367

Lisa 8 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2019	17 530	17 530
Soetamine	4 010	4 010
31.12.2020	21 540	21 540
		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2020	21 540	21 540
Soetamine	1 247	1 247
31.12.2021	22 787	22 787

Pikaajaliste finantsinvesteeringutena on kajastatud soetusmaksumuses osalust Bolton Realstate OÜ-s asukohaga Eestis

Lisa 9 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Intressinõuded	2 035	2 035
Antud laenude intressid	2 035	2 035
Kokku muud nõuded	2 035	2 035
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Intressinõuded	2 187	2 187
Antud laenude intressid	2 187	2 187
Viitlaekumised	3	3
IMuud nõuded	3	3
Kokku muud nõuded	2 190	2 190

Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2019				
Soetusmaksumus	249 883	716 518	0	966 401
Akumuleeritud kulum		-103 996	0	-103 996
Jääkmaksumus	249 883	612 522	0	862 405
Ostud ja parendused	0	0	99 163	99 163
Amortisatsioonikulu	0	-21 408	0	-21 408
Ümberliigitamised	0	-17 173	17 173	0
31.12.2020				
Soetusmaksumus	249 883	699 345	116 336	1 065 564
Akumuleeritud kulum	0	-125 404	0	-125 404
Jääkmaksumus	249 883	573 941	116 336	940 160
Ostud ja parendused	0	0	38 615	38 615
Amortisatsioonikulu	0	-40 173	0	-40 173
Ümberliigitamised	0	116 141	-116 141	0
31.12.2021				
Soetusmaksumus	249 883	815 486	38 810	1 104 179
Akumuleeritud kulum	0	-165 577	0	-165 577
Jääkmaksumus	249 883	649 909	38 810	938 602

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	78 139	70 606
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	38 619	27 673

Lisa 11 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
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	0	-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
Amortisatsioonikulu	-8 341	-648	-8 989
31.12.2021			
Soetusmaksumus	66 033	19 727	85 760
Akumuleeritud kulum	-40 548	-16 924	-57 472
Jääkmaksumus	25 485	2 803	28 288

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2021	2020
Masinad ja seadmed	0	27 833
Transpordivahendid	0	27 833
Kokku	0	27 833

Lisa 12 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2021	2020	Lisa nr
Kasutusrenditulu	78 139	70 606	10

Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
12 kuu jooksul	76 309	66 412	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	938 602	940 160	10
Kokku	938 602	940 160	

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2021	2020	Lisa nr
Kasutusrendikulu	5 916	5 787	
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
12 kuu jooksul	6 001	5 916	
1-5 aasta jooksul	16 997	22 998	

Lisa 13 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Saadud laenud eraisikult	84	84			5	EUR	2022	27
Lühiajalised laenud kokku	84	84						
Lühiajalised võlakirjad								
Saadud laenud teistelt ettevõtjatelt	36 055	36 055			10	EUR	2022	27
Lühiajalised võlakirjad kokku	36 055	36 055						
Pikaajalised laenud								
Saadud laenud teistelt ettevõtjatelt	42 350	21 180	21 170		10	EUR	2023	27
Pikaajalised laenud kokku	42 350	21 180	21 170					
Laenukohustised kokku	78 489	57 319	21 170					
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		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	27
Lühiajalised laenud kokku	78 322	78 322						
Pikaajalised laenud								
Saadud laenud teistelt ettevõtjatelt	60 000	19 415	40 585		10	EUR	2023	27
Pikaajalised laenud kokku	60 000	19 415	40 585					
Laenukohustised kokku	138 322	97 737	40 585					

Lisa 14 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	27 048	27 048	
Võlad töövõtjatele	7 656	7 656	15
Maksuvõlad	34 712	34 712	5
Muud võlad	132 488	132 488	
Intressivõlad	238	238	
Dividendivõlad	122 130	122 130	
Muud viitvõlad	10 120	10 120	
Kokku võlad ja ettemaksed	201 904	201 904	

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	19 258	19 258	
Võlad töövõtjatele	9 063	9 063	
Maksuvõlad	16 312	16 312	5
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	

Lisa 15 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Töötasude kohustis	2 750	3 620
Puhkusetasude kohustis	4 547	5 443
Majanduskulud	360	0
Kokku võlad töövõtjatele	7 657	9 063

Puhkusetasude kohustus sisaldab kõiki tööjõumakse.

Lisa 16 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 438 986	1 606 626
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	359 747	401 657
Kokku tingimuslikud kohustised	1 798 733	2 008 283

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 vaelnud.

Lisa 17 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
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 18 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	116 452	93 297
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	116 452	93 297
Kokku müügitulu	116 452	93 297
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürile/rendile andmine	78 139	70 606
Kommunaalteenuste tulud	38 313	22 691
Kokku müügitulu	116 452	93 297

Lisa 19 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020
Kasum materiaaalsete põhivarade müügist	0	27 833
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	3 430
Tegevustoetused	5 360	0
Muud	9 830	337
Kokku muud äritulud	15 190	31 600

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

	2021	2020
Müügi eesmärgil ostetud teenused	11 438	9 536
Energia	26 445	17 158
Elektrienergia	25 834	17 158
Soojusenergia	611	0
Veevarustusteenused	736	979
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	38 619	27 673

Lisa 21 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2021	2020
Energia	5 897	4 585
Elektrienergia	816	461
Kütus	5 081	4 124
Mitmesugused bürookulud	9 818	12 247
Lähetuskulud	1 115	1 267
Kindlustusmaksed	1 962	1 956
Transpordikulu	10 165	17 107
Juriidilised kulud	21 291	26 797
Muud	0	1 956
Kokku mitmesugused tegevuskulud	50 248	65 915

Lisa 22 Tööjõukulud (eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	47 434	50 672
Sotsiaalmaksud	15 829	16 814
Puhkusereserv		
Kokku tööjõukulud	63 263	67 486
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	3
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	2
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 23 Muud ärikulud

(eurodes)

	2021	2020
Kahjum materiaaalsete põhivarade müügist	0	4 633
Kahjum valuutakursi muutustest	0	1 157
Trahvid, viivised ja hüvitised	44	8
Maamaks	1 004	992
Muud	4 894	5 008
Kokku muud ärikulud	5 942	11 798

Lisa 24 Intressikulud

(eurodes)

	2021	2020
Intressikulu laenudelt	7 520	7 339
Muud intressikulud	600	700
Kokku intressikulud	8 120	8 039

Lisa 25 Intressitulud

(eurodes)

	2021	2020
Intressitulu laenudelt	75 763	86 555
Kokku intressitulud	75 763	86 555

Lisa 26 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2021		
	Maksustatav summa	Tulumaks	Edasilükatud tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	175 000	43 750	0
Eesti	175 000	43 750	
Kokku	175 000	43 750	0

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

Lisa 27 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	351 631	349 486
Kokku nõuded ja ettemaksed	351 631	349 486
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	21 180	19 415
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	84	84
Kokku laenukohustised	21 264	19 499
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	36 293	45 478
Kokku võlad ja ettemaksed	36 293	45 478

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	161 324	313 470
Kokku nõuded ja ettemaksed	161 324	313 470
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	21 170	40 585
Kokku laenukohustised	21 170	40 585

ANTUD LAENUD	31.12.2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Tütarettevõtjad	910 455	0	247 500	662 955	59 900
Kokku antud laenud	910 455	0	247 500	662 955	59 900

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tütarettevõtjad	662 955	0	150 000	512 955	51 550
Kokku antud laenud	662 955	0	150 000	512 955	51 550

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	60 000	0	60 000	3 168
Kokku laenukohustised	0	60 000	0	60 000	3 168

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	60 000	0	17 650	42 350	7 617
Kokku laenukohustised	60 000	0	17 650	42 350	7 617

OSTETUD	2021			2020		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	720	0	0	0	0
Kokku ostetud	0	720	0	0	0	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	46 730	43 549

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: 29.06.2022

Osaühing Bone Invest (registrikood: 10892347) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOIVO PROMM	Juhatuse liige	29.06.2022
KATRIN PROMM	Juhatuse liige	29.06.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 833 512
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-34 779
Kokku	1 798 733
Jaotamine	
Dividendideks	50 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 748 733
Kokku	1 798 733

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 833 512
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-34 779
Kokku	1 798 733
Jaotamine	
Dividendideks	50 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 748 733
Kokku	1 798 733

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	116452	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