

## MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: OÜ Bengel Invest

registrikood: 11297262

tänav/talu nimi, Mustamäe tee 46  
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

vald:

postisihtnumber: 10621

maakond: Harju maakond

telefon: +372 68111350

faks: +37268111351

e-posti aadress: [alar.aasjoe@kaupmees.ee](mailto:alar.aasjoe@kaupmees.ee)

veebilehe aadress:



## Sisukord

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| MAJANDUSAASTA ARUANNE              | 1  |
| Sisukord                           | 2  |
| Tegevusaruanne                     | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne       | 4  |
| Tegevjuhtkonna deklaratsioon       | 4  |
| Bilanss                            | 5  |
| Kasumiaruanne                      | 6  |
| Rahavoogude aruanne                | 7  |
| Omakapitali muutuste aruanne       | 8  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad | 9  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted          | 9  |
| Lisa 2 Raha                        | 10 |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed        | 10 |
| Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud    | 11 |
| Lisa 5 Võlad ja ettemaksed         | 11 |
| Lisa 6 Osakapital                  | 12 |
| Lisa 7 Tööjõukulud                 | 12 |
| Lisa 8 Seotud osapooled            | 12 |



Dasja

## Tegevusaruanne

OÜ Bengel Invest põhitegevuseks on kinnisvara ost-müük ja haldamine.

2009.a. majandusaastat tervikuna iseloomustab Eesti kinnisvarasektori arengu jätkuv aeglustumine.

2009.a. ei teinud OÜ Bengel Invest arengu- ja uurimusväljaminekuid, samuti ei ole antud väljaminekuid planeeritud 2010.aastaks

2010.a. on plaanis müüa kommunikatsioonidega kinnistud Tartus Ropka Tööstuspargis

Aastal 2009 ei olnud OÜ Bengel Invest palgalisi töötajaid.  
Juhatusel aastal 2009 tasusid ei makstud



Aasja

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamise tavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
4. OÜ Bengel Invest on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Alar Aasjõe  
Juhatuseliige

Margus Press  
Juhatuseliige

Einar Koha  
Juhatuseliige



**Bilanss**

(kroonides)

|                                              | 31.12.2009       | 31.12.2008       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevara                                    |                  |                  |         |
| Raha                                         | 329 202          | 1 591 035        | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 0                | 405 949          | 3       |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>329 202</b>   | <b>1 996 984</b> |         |
| Põhivara                                     |                  |                  |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 7 334 135        | 7 334 135        | 4       |
| <b>Kokku põhivara</b>                        | <b>7 334 135</b> | <b>7 334 135</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>7 663 337</b> | <b>9 331 119</b> |         |
| Kohustused ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustused                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustused                      |                  |                  |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 22 000           | 1 662 100        | 5       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>         | <b>22 000</b>    | <b>1 662 100</b> |         |
| <b>Kokku kohustused</b>                      | <b>22 000</b>    | <b>1 662 100</b> |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 100 000          | 100 000          | 6       |
| Kohustuslik reservkapital                    | 10 000           | 10 000           |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 7 559 019        | 4 225 435        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -27 682          | 3 333 584        |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>7 641 337</b> | <b>7 669 019</b> |         |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>        | <b>7 663 337</b> | <b>9 331 119</b> |         |



**Kasumiaruanne**  
(kroonides)

|                                             | 2009           | 2008             | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|------------------|---------|
| Müügitulu                                   | 0              | 15 500 000       |         |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | 0              | -7 250 000       |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -30 434        | -766 130         |         |
| <b>Ärikasum (-kahjum)</b>                   | <b>-30 434</b> | <b>7 483 870</b> |         |
| Finantstulud ja -kulud                      | 2 752          | 569 254          |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-27 682</b> | <b>8 053 124</b> |         |
| Tulumaks                                    | 0              | -4 719 540       | 6       |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-27 682</b> | <b>3 333 584</b> |         |



## Rahavoogude aruanne

(kroonides)

|                                                       | 2009              | 2008               | Lisa nr  |
|-------------------------------------------------------|-------------------|--------------------|----------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                         |                   |                    |          |
| Ärikasum (kahjum)                                     | -30 434           | 7 483 870          |          |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | 405 949           | 12 552 964         | 3        |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus | -1 640 100        | -16 918 413        |          |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   | <b>-1 264 585</b> | <b>3 118 421</b>   |          |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>               |                   |                    |          |
| Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist            | 0                 | 14 100 000         | 4        |
| Antud laenude tagasimaksed                            | 0                 | 274 965            |          |
| Laekunud intressid                                    | 2 752             | 569 254            |          |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>         | <b>2 752</b>      | <b>14 944 219</b>  |          |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>              |                   |                    |          |
| Makstud dividendid                                    | 0                 | -17 754 460        | 6        |
| Makstud ettevõtte tulumaks                            | 0                 | -4 719 540         |          |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        |                   | <b>-22 474 000</b> |          |
| <b>Kokku rahavood</b>                                 | <b>-1 261 833</b> | <b>-4 411 360</b>  |          |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>     | <b>1 591 035</b>  | <b>1 282 855</b>   | <b>2</b> |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              | <b>-1 261 833</b> | <b>308 180</b>     |          |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>       | <b>329 202</b>    | <b>1 591 035</b>   |          |



**Omakapitali muutuste aruanne**  
(kroonides)

|                                   |                             |                              |                             | Kokku       |
|-----------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|-------------|
|                                   | Osakapital<br>nimiväärtuses | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |             |
| 31.12.2007                        | 100 000                     | 10 000                       | 21 979 895                  | 22 089 895  |
| Aruandeperioodi<br>kasum (kahjum) |                             |                              | 3 333 584                   | 3 333 584   |
| Makstud dividendid                |                             |                              | -17 754 460                 | -17 754 460 |
| 31.12.2008                        | 100 000                     | 10 000                       | 7 559 019                   | 7 669 019   |
|                                   |                             |                              |                             |             |
| Aruandeperioodi<br>kasum (kahjum) |                             |                              | -27 682                     | -27 682     |
| 31.12.2009                        | 100 000                     | 10 000                       | 7 531 337                   | 7 641 337   |

  
K. Asja  
K. Asja

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted ja hindamislused

OÜ Bengel Invest 2009. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

#### A. Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja nõudmiseni hoiuseid pankades.

#### B. Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid.

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi.

Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

#### C. Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid, välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas

#### D. Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, viitvõlad) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas

#### E. Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividendide maksumääraga 21/79 (kuni 31. detsember 2007 kehtis maksumäär 22/78) netodividendidena väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

#### F. Tulude arvestus

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 saadav tasu laekumine on tõenäoline.

#### G. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgilja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algsest arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid, ilma milleta ostutehing ei oleks tõenäoliselt aset leidnud. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses miinus akumuleeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest.

## Lisa 2 Raha

(kroonides)

|                   | 31.12.2009     | 31.12.2008       |
|-------------------|----------------|------------------|
| Arvelduskontod    | 329 202        | 1 591 035        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>329 202</b> | <b>1 591 035</b> |

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

|                                    | 31.12.2009 | 31.12.2008     |
|------------------------------------|------------|----------------|
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 0          | 405 949        |
| <b>Kokku Nõuded ja ettemaksed</b>  |            | <b>405 949</b> |

2008 aastal oli käibemaksu ettemaks 405 949 krooni



## Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

| Soetusmaksumuse meetod |            |            |
|------------------------|------------|------------|
|                        | Maa        | Kokku      |
| <b>31.12.2007</b>      |            |            |
| Soetusmaksumus         | 14 584 135 | 14 584 135 |
| Jääkmaksumus           | 14 584 135 | 14 584 135 |
|                        |            |            |
| Müügid                 | -7 250 000 | -7 250 000 |
|                        |            |            |
| <b>31.12.2008</b>      |            |            |
| Jääkmaksumus           | 7 334 135  | 7 334 135  |
|                        |            |            |
|                        |            |            |
| <b>31.12.2009</b>      |            |            |
| Jääkmaksumus           | 7 334 135  | 7 334 135  |

Kõik kinnisvarainvesteeringud kuuluvad gruppi maa, sellest tulenevalt ei ole neid amortiseeritud.

## Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

|                                  | 31.12.2009    | 31.12.2008       |
|----------------------------------|---------------|------------------|
| Võlad tarnijatele                | 22 000        | 22 000           |
| Maksuvõlad                       | 0             | 1 640 100        |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>22 000</b> | <b>1 662 100</b> |

2008 aastal oli makuvõlg ettevõtte tulumaks, mis maksti 2009 aastal.

## Lisa 6 Osakapital

(kroonides)

|                                                                                                                                                                                                                         | 31.12.2009 | 31.12.2008 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Osakapital                                                                                                                                                                                                              | 100 000    | 100 000    |
| Osade arv (tk)                                                                                                                                                                                                          | 4          | 4          |
| Osade nimiväärtus (kroonides)                                                                                                                                                                                           |            |            |
| Osade nimiväärtus kroonides on 10 000-30 000 krooni.                                                                                                                                                                    |            |            |
| Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2009 moodustas 7 532 (31.12.2008 oli see 7 559 ) tuhat krooni.Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 netodividendina väljamakstavalt summalt. |            |            |
| Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 5950 tuhat krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks 1582 tuhat krooni.        |            |            |
| 2008 aastal maksti välja dividendideks 17 754 460 krooni, millele arvestati tulumaksu 4 719 540 krooni, millest 1 640 100 jäi maksmiseks 2009 aastal.                                                                   |            |            |

## Lisa 7 Tööjõukulud

(kroonides)

2009 aastal OÜ Bengel Invest'i tööjõukulud puudusid.

## Lisa 8 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                                         | 2009  |       | 2008  |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-----------|
|                                                                                                                                                         | Tulud | Kulud | Tulud | Kulud     |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0     | 0     | 0     | 5 655 269 |

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei moodustatud 2008 aastal allahindlusi.

## Aruande elektroonilised kinnitused

OÜ Bengel Invest (registrikood: 11297262) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Kinnitaja nimi | Kinnitaja roll | Kinnituse andmise aeg |
|----------------|----------------|-----------------------|
| Alar Aasjõe    | Juhatuse liige | 17.06.2010            |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

|                                              | 31.12.2009       |
|----------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 7 559 019        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -27 682          |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>7 531 337</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                  | EMTAK kood | Müügitulu (EEK) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|-----------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda kinnisvara ost ja müük | 68101      | 0               |             | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi                    | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht                                     | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|-----------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------|
| Osaühing P.J.V.<br>Investeeringud | 10671511                                  | Suur-Karja 18-17,<br>Tallinn, Harju<br>maakond, Eesti | 30000 EEK                    |
| Osaühing M.P.<br>Investeeringud   | 10668845                                  | Nõgikikka 7,<br>Tallinn, Harju<br>maakond, Eesti      | 30000 EEK                    |
| OSAÜHING ALTO                     | 10782328                                  | Tõkke 6A, Saue<br>linn, Harju<br>maakond, Eesti       | 30000 EEK                    |
| Einar Koha                        | 35006262733                               | Tartu linn, Tartu<br>maakond, Eesti                   | 10000 EEK                    |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu                    |
|-----------------|-------------------------|
| Telefon         | +372 6811150            |
| Faks            | +372 6811151            |
| E-posti aadress | alar.aasjoe@kaupmees.ee |