

# Majandusaasta aruanne

## Bergstar OÜ

Maandusaasta algus: 1. jaanuar 2008  
Maandusaasta lõpp: 31. detsember 2008

Äriregistri kood 11215264  
Aadress: Vilmsi 14-17, Tallinn 10126  
Telefon: +372 51 02396  
Põhitegevusala Kinnisvara haldamine ja arendus  
Juhatuse liige Rait Lukas

Lisatud dokumendid 1. Kahjumikatmise ettepanek

## Sisukord

[Majandusaasta aruanne .....](#)

|                                                                                          |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Bergstar OÜ .....                                                                        | 1  |
| Majandusaasta algus: .....                                                               | 1  |
| 01.jaanuar 2008 .....                                                                    | 1  |
| Majandusaasta lõpp: .....                                                                | 1  |
| 31.detsember 2008.....                                                                   | 1  |
| TEGEVUSARUANNE .....                                                                     | 3  |
| Bilanss .....                                                                            | 7  |
| Kasumiaruanne [SKEEM 1] .....                                                            | 8  |
| Rahavoogude aruanne [alustades ärikasumist] .....                                        | 14 |
| Omakapitali muutuste aruanne .....                                                       | 16 |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad .....                                                 | 18 |
| Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted.....               | 18 |
| A.Raha ja raha ekvivalendid.....                                                         | 18 |
| B.Nõuded ostjate vastu .....                                                             | 18 |
| D.Muud nõuded .....                                                                      | 19 |
| E.Varud.....                                                                             | 19 |
| F.Materiaalne põhivara .....                                                             | 19 |
| G.Kinnisvarainvesteeringud .....                                                         | 20 |
| H.Finantskohustused.....                                                                 | 20 |
| I.Ettevõtte tulumaks.....                                                                | 21 |
| J.Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja –kohustused..... | 21 |
| K.Tulude arvestus.....                                                                   | 21 |
| L.Kohustuslik reservkapital .....                                                        | 21 |
| Lisa 1 Raha ja pangakontod.....                                                          | 22 |
| Lisa 2 Nõuded ostjate vastu.....                                                         | 22 |
| Lisa 3 Muud lühiajalised nõuded.....                                                     | 22 |
| Lisa 4 Maksud .....                                                                      | 23 |
| Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud .....                                                    | 23 |
| Lisa 6 Materiaalne põhivara .....                                                        | 23 |
| Lisa 7 Laenukohustused .....                                                             | 24 |
| Lisa 8 Muud võlad .....                                                                  | 25 |
| Lisa 9 Saadud ettemaksed .....                                                           | 26 |
| Lisa 10 Osakapital .....                                                                 | 26 |
| Lisa 11 Müügitulu .....                                                                  | 27 |
| Lisa 12 Muud äritulud .....                                                              | 27 |
| Lisa 13 Laenude tagatised ja panditud varad .....                                        | 28 |
| Lisa 14 Tehingud seotud osapooltega.....                                                 | 28 |
| Juhatuse allkirjad 2008. a majandusaasta aruandele .....                                 | 31 |

## TEGEVUSARUANNE

2008 aasta on OÜ Bergstar kolmas tegevusaasta. Põhitegevusalaks on kinnisvara arendus . Praeguseks on osaihingul üks kinnistu Paides aadressil Mündi tn.5, mis on osaliselt välja üüritud .

2008 aastal ettevõttel töötajaid ei olnud ja juhatuse liikmetele tasu ei makstud. Vajaminevaid teenuseid ostetakse sisse. Hooldusteenuse osutamiseks on sõlmitud hooldusleping OÜ BREM Kinnisvarahooldusega ja haldus-ja raamatupidamisteenuse osutamiseks OÜ BREM Kinnisvarabürooga.

2009 aastal soovitakse tegeleda olemasoleva kinnistu arendamisega. On sõlmitud leping kinnistu detailplaneeringu koostamiseks.

## **Tegevjuhtkonna deklaratsioon**

Bergstar OÜ juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja Eesti hea raamatupidamistava nõudeid.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2008 ja aastaaruande koostamispäeva 31.05.2009 vahemikul. Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust. Juhatuse hinnangul on jätkuvalt tegutsev majandusüksus. Juhatus kinnitab 2008.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tallinnas, 31. mai 2009.a

---

Juhatuse liige  
Rait Lukas

---

Juhatuse liige  
Leho Lugna

**Bilanss**

(kroonides)

|                                       | <b>Lisa nr</b> | <b>31.12.2008</b> | <b>31.12.2007</b> |
|---------------------------------------|----------------|-------------------|-------------------|
| <b>VARAD</b>                          |                |                   |                   |
| <b>Käibevara</b>                      |                |                   |                   |
| Raha ja pangakontod                   | 1              | 90 825            | 114 142           |
| Nõuded ostjate vastu                  | 2              | 20 606            | 31 558            |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded    | 4              | 54 506            | 48 702            |
| Muud lühiajalised nõuded              | 3              | 89                | 81                |
| <b>Käibevara kokku</b>                |                | <b>166 026</b>    | <b>194 483</b>    |
| <b>Põhivara</b>                       |                |                   |                   |
| Kinnisvarainvesteeringud              | 5              | 9 500 000         | 9 500 000         |
| Materiaalne põhivara                  | 6              | 509 044           | 303 782           |
| <b>Põhivara kokku</b>                 |                | <b>10 009 044</b> | <b>9 803 782</b>  |
| <b>VARAD KOKKU</b>                    |                | <b>10 175 070</b> | <b>9 998 265</b>  |
|                                       |                |                   |                   |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL</b>       |                |                   |                   |
| <b>Lühiajalised kohustused</b>        |                |                   |                   |
| Laenukohustused                       | 7              | 7 675 946         | 7 487 296         |
| Võlad tarnijatele                     |                | 7 287             | 8 809             |
| Muud võlad                            | 8              | 24 956            | 23 122            |
| Saadud ettemaksed                     | 9              | 59 272            | 59 272            |
| <b>Lühiajalised kohustused kokku</b>  |                | <b>7 767 461</b>  | <b>7 578 499</b>  |
| <b>KOHUSTUSED KOKKU</b>               |                | <b>7 767 461</b>  | <b>7 578 499</b>  |
| <b>Omakapital</b>                     |                |                   |                   |
| Osakapital                            | 10             | 40 000            | 40 000            |
| Kohustuslik reservkapital             |                | 4 000             | 4 000             |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum   |                | 2 375 766         | 2 644 215         |
| Aruandeaasta kasum(-kahjum)           |                | -12 157           | -268 449          |
| <b>OMAKAPITAL KOKKU</b>               |                | <b>2 407 609</b>  | <b>2 419 766</b>  |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b> |                | <b>10 175 070</b> | <b>9 998 265</b>  |

**Kasumiaruanne [SKEEM 1]**

(kroonides)

|                                   |  | Lisa nr | 2008    | 2007 |
|-----------------------------------|--|---------|---------|------|
|                                   |  |         |         |      |
| Müügitulu                         |  | 11      | 479 285 |      |
| Muud äritulud                     |  | 12      | 141 154 |      |
|                                   |  |         |         |      |
| Kaubad,toore,materjal ja teenused |  |         | 284 385 |      |
| Muud tegevuskulud                 |  |         | 42 537  |      |
| Tööjõu kulud                      |  |         |         |      |
| Palgakulu                         |  |         | 0       |      |
| Sotsiaalmaks                      |  |         | 0       |      |
| Tööjõu kulud kokku                |  |         | 0       |      |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus |  | 6       | 30 164  |      |
| Muud ärikulud                     |  |         | 35      | 0    |
| Ärikasum                          |  |         | 263 318 |      |

|                                     |  |                 |  |
|-------------------------------------|--|-----------------|--|
|                                     |  |                 |  |
|                                     |  |                 |  |
| <b>Finantstulud ja -kulud</b>       |  |                 |  |
| Intressikulud                       |  | -274 508        |  |
| Kahjum valuutakursi muutustest      |  | -1 057          |  |
| Intressitulu                        |  | 90              |  |
| <b>Finantstulud ja -kulud kokku</b> |  | <b>-275 475</b> |  |
|                                     |  |                 |  |
| <b>Kahjum enne tulumaksustamist</b> |  | <b>-12 157</b>  |  |
|                                     |  |                 |  |
| <b>Aruandeaasta puhaskahjum</b>     |  | <b>-12 157</b>  |  |

**Rahavoogude aruanne [alustades ärikasumist]**  
(kroonides)

|                                                       |                                                    | <b>Lisa nr</b> | <b>2008</b>   | <b>2007</b> |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------|---------------|-------------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                         |                                                    |                |               |             |
| Ärikasum                                              |                                                    |                | 263 318       |             |
| Korrigeerimised:                                      |                                                    |                |               |             |
|                                                       | Põhivara kulum ja väärtuse langus                  | 6              | 30 164        | 27 467      |
|                                                       | Kasum (-kahjum) põhivara müügist ja mahakandmisest |                | -426          | 0           |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     |                                                    |                | 5 140         |             |
| Varude muutus                                         |                                                    |                | 0             |             |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus |                                                    |                | -1 522        |             |
| Makstud intressid                                     |                                                    |                | -272 675      |             |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   |                                                    |                | <b>23 999</b> |             |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>               |                                                    |                |               |             |
| Põhivara soetus                                       |                                                    |                | -243 520      |             |

|                                                   |   |                 |  |
|---------------------------------------------------|---|-----------------|--|
|                                                   |   |                 |  |
| Põhivara müük                                     |   | 8 520           |  |
| Saadud intressid                                  |   | 91              |  |
|                                                   |   |                 |  |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>     |   | <b>-234 909</b> |  |
|                                                   |   |                 |  |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>          |   |                 |  |
|                                                   |   |                 |  |
| Saadud laenud, emiteeritud võlakirjad             |   | 637 500         |  |
|                                                   |   |                 |  |
| Saadud laenude tagasimaksed                       |   | -448 850        |  |
|                                                   |   |                 |  |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>    | 7 | <b>188 650</b>  |  |
|                                                   |   |                 |  |
|                                                   |   |                 |  |
| <b>Rahavood kokku</b>                             |   | <b>-22 260</b>  |  |
|                                                   |   |                 |  |
|                                                   |   |                 |  |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b> |   | <b>114 142</b>  |  |
|                                                   |   |                 |  |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>          |   | <b>-22 260</b>  |  |

|                                                 |  |               |
|-------------------------------------------------|--|---------------|
|                                                 |  |               |
| Valuutakursi muutuste mõju                      |  | -1 057        |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b> |  | <b>90 825</b> |

**Omakapitali muutuste aruanne**

(kroonides)

|                                        | Osa-kapital   | Kohustuslik reserv-kapital | Jaotamata kasum/kahjum | Kasum/kahjum     | Kokku            |
|----------------------------------------|---------------|----------------------------|------------------------|------------------|------------------|
| <b>Saldo seisuga 31.12.2006</b>        | <b>40 000</b> | <b>0</b>                   | <b>0</b>               | <b>2 648 215</b> | <b>2 688 215</b> |
| <b>2007.a.aastaruandes kajastatud</b>  |               |                            |                        |                  |                  |
| Kohustuslik reservkapital              | 0             | 4 000                      | 0                      | 0                | 0                |
| Eelmise perioodi kasum                 | 0             | 0                          | 2 644 215              | -2 644 215       | 0                |
| 2007 .a. kahjum                        | 0             | 0                          | 0                      | -268 449         | <b>-268 449</b>  |
| <b>Saldo seisuga 31.12.2007</b>        | <b>40 000</b> | <b>4 000</b>               | <b>2 644 215</b>       | <b>-268 449</b>  | <b>2 419 766</b> |
| <b>2008.a .aastaruandes kajastatud</b> |               |                            |                        |                  |                  |
| Eelmiste perioodide kahjum             | 0             | 0                          | -268 449               | 268 449          | <b>0</b>         |
| Aruandeaasta kahjum                    | 0             | 0                          | 0                      | -12 157          | <b>-12 157</b>   |
| <b>Saldo seisuga 31.12.2008</b>        | <b>40 000</b> | <b>4 000</b>               | <b>2 375 766</b>       | <b>-12 157</b>   | <b>2 407 609</b> |

Täpsem informatsioon osakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 10.

## **Raamatupidamise aastaaruande lisad**

### **Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted**

OÜ Bergstar 2008. 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.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

#### **A. Raha ja raha ekvivalendid**

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

#### **B. Nõuded ostjate vastu**

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

#### **C.**

#### **D. 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.

#### **E. Varud**

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid. Varude tootmiskulutused sisaldavad nii otseseid toodetega seotud kulutusi (tooraine ja materjalide ning pakkematerjali maksumus, lõpetamata toodangu ladustamisega seotud vältimatud kulutused, tööliste palgad) kui ka proportsionaalset osa tootmise üldkuludest

(tootmishoonete ja –seadmete amortisatsioon, remondikulu, tootmisega seotud juhtkonna palgad).

Varude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvestamisel kasutatakse kaalutud keskmise hinna meetodit.

## F. Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 3 000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 3 000 krooni, 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) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud 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.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

|                              |              |
|------------------------------|--------------|
| • Ehitised ja rajatised      | 20-30 aastat |
| • Tootmiseseadmed            | 8-12 aastat  |
| • Muud masinad ja seadmed    | 5-10 aastat  |
| • Muu inventar ja IT seadmed | 3-5 aastat   |

Maad ei amortiseerita.

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.

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

## G. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), 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 õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastaselt sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest" kirjetel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud".

Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on kajastatud analoogiliselt materiaalse põhivaraga (soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest).

.

## **H. Finantskohustused**

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

## **I. 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 dividende maksumääraga 21/79 netodividendina 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.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

## **J. Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja –kohustused**

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja –kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja –kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

## **K. 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 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 suurst on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

#### **L. Kohustuslik reservkapital**

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

---

## Lisa 1 Raha ja pangakontod

|                                  | 31.12.2008    | 31.12.2007     |
|----------------------------------|---------------|----------------|
| Sularaha kassas                  | 46 053        | 46 613         |
| Pangakontod                      | 44 772        | 67 529         |
| <b>Raha ja pangakontod kokku</b> | <b>90 825</b> | <b>114 142</b> |

## Lisa 2 Nõuded ostjate vastu

|                                   |                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                   | <b>31.12.2008</b> | <b>31.12.2007</b> |
| Ostjatelt laekumata arved         | 20 606            | 31 558            |
|                                   |                   |                   |
| <b>Nõuded ostjate vastu kokku</b> | <b>20 606</b>     | <b>31 558</b>     |
|                                   |                   |                   |
|                                   |                   |                   |

### Lisa 3 Muud lühiajalised nõuded

|                                  |            |            |
|----------------------------------|------------|------------|
|                                  | 31.12.2008 | 31.12.2007 |
| Panga intressid                  | 89         | 81         |
| <b>Lühiajalised nõuded kokku</b> | <b>89</b>  | <b>81</b>  |

## Lisa 4 Maksud

|           |                 | <b>31.12.2008</b> |                 |             |
|-----------|-----------------|-------------------|-----------------|-------------|
|           |                 |                   |                 |             |
|           |                 |                   |                 |             |
|           |                 |                   |                 |             |
|           |                 |                   |                 |             |
|           |                 |                   |                 |             |
|           |                 |                   |                 |             |
|           | <b>Ettemaks</b> | <b>Võlg</b>       | <b>Ettemaks</b> | <b>Võlg</b> |
| Käibemaks | 54 506          | 0                 | 48 702          | 0           |
|           | <b>54 506</b>   | <b>0</b>          | <b>48 702</b>   | <b>0</b>    |

## Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

|                                                          | 2008    | 2007    |
|----------------------------------------------------------|---------|---------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu (lisa 11) | 367 752 | 258 448 |
| Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud                  | 357 086 | 289 236 |

|                                                               |               |               |
|---------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Neto kulu(-tulu) kinnisvarainvesteeringute rentimisest</b> | <b>10 666</b> | <b>30 788</b> |
|---------------------------------------------------------------|---------------|---------------|

2008. a toimunud muutused kinnisvarainvesteeringutes:

|                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| <b>Saldo 31.12.2007</b> | <b>9 500 000</b> |
| <b>Saldo 31.12.2008</b> | <b>9 500 000</b> |

## Lisa 6 Materiaalne põhivara

|                                       | <b>Masinad ja seadmed</b> | <b>Lõpetamat ehitised ja ettemaksed</b> | <b>KOKKU</b>   |
|---------------------------------------|---------------------------|-----------------------------------------|----------------|
| <b>Soetusmaksumus 31.12.2006</b>      | <b>63 510</b>             | <b>0</b>                                | <b>63 510</b>  |
| Soetamine                             | 76 680                    | 192 119                                 | 268 799        |
| <b>Soetusmaksumus 31.12.2007</b>      | <b>140 190</b>            | <b>192 119</b>                          | <b>332 309</b> |
| Soetamine                             | 8 520                     | 235 000                                 | 243 520        |
| Müük                                  | -8 520                    | 0                                       | -8 520         |
| <b>Soetusmaksumus 31.12.2008</b>      | <b>140 190</b>            | <b>427 119</b>                          | <b>567 309</b> |
| <b>Akumuleeritud kulum 31.12.2006</b> | <b>-1 059</b>             | <b>0</b>                                | <b>-1 059</b>  |
| (+) Aruandeaastal arvestatud kulum    | -27 468                   | 0                                       | -27 468        |
| <b>Akumuleeritud kulum 31.12.2007</b> | <b>-28 527</b>            | <b>0</b>                                | <b>-28 527</b> |
| (+) Aruandeaastal arvestatud kulum    | -30 164                   | 0                                       | -30 164        |
| Müüdud põhivara kulum                 | 426                       | 0                                       | 426            |
| <b>Akumuleeritud kulum 31.12.2008</b> | <b>-58 265</b>            | <b>0</b>                                | <b>-58 265</b> |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2007</b>        | <b>111 663</b>            | <b>192 119</b>                          | <b>303 782</b> |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2008</b>        | <b>81 925</b>             | <b>427 119</b>                          | <b>509 044</b> |

## Lisa 7 Laenukohustused

|                               |                             | <b>Tagasimakse tähtaeg</b> |                              |                        |                     |
|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|------------------------------|------------------------|---------------------|
|                               | <b>Saldo<br/>31.12.2008</b> | <b>12 kuu<br/>jooksul</b>  | <b>1-5 aasta<br/>jooksul</b> | <b>üle 5<br/>aasta</b> | <b>Intressimäär</b> |
| Lühiajalised laenud (lisa 14) |                             |                            |                              | 0                      |                     |

|                               |                             |                           |                              |                        |                          |
|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------|------------------------------|------------------------|--------------------------|
| <i>s.h AS Swedbank</i>        | 3 713 446                   | 3 713 446                 |                              | 0                      | Euro 6 kuu EURIBOR +2,0% |
| <i>s.h. Marcus Holding OÜ</i> | 1 980 000                   | 1 980 000                 |                              | 0                      | 5-6%                     |
| <i>s.h.Sparus OÜ</i>          | 1 982 500                   | 1 982 500                 |                              | 0                      | 5-6%                     |
| <b>Kokku</b>                  | <b>7 675 946</b>            | <b>7 675 946</b>          |                              | <b>0</b>               |                          |
| <b>Tagasimakse tähtaeg</b>    |                             |                           |                              |                        |                          |
|                               | <b>Saldo<br/>31.12.2007</b> | <b>12 kuu<br/>jooksul</b> | <b>1-5 aasta<br/>jooksul</b> | <b>üle 5<br/>aasta</b> | <b>Intressimäär</b>      |
| Lühiajalised laenud (lisa 14) |                             |                           |                              | 0                      |                          |
| <i>s.h AS Swedbank</i>        | 4 057 296                   | 4 057 296                 |                              | 0                      | Euro 6 kuu EURIBOR +2,0% |
| <i>s.h. Marcus Holding OÜ</i> | 1 800 000                   | 1 800 000                 |                              | 0                      | 5-6%                     |
| <i>s.h.Sparus OÜ</i>          | 1 630 000                   | 1 630 000                 |                              | 0                      | 5-6%                     |
| <b>Kokku</b>                  | <b>7 487 296</b>            | <b>7 487 296</b>          |                              | <b>0</b>               |                          |

## Lisa 8 Muud võlad

|               |                             |                      |                              |                    |
|---------------|-----------------------------|----------------------|------------------------------|--------------------|
|               |                             |                      |                              |                    |
|               | <b>Saldo<br/>31.12.2008</b> | <b>1 kuu jooksul</b> | <b>1-5 aasta<br/>jooksul</b> | <b>üle 5 aasta</b> |
| Intressivõlad | 24 956                      | 24 956               | 0                            | 0                  |
| <b>Kokku</b>  | <b>24 956</b>               | <b>24 956</b>        | <b>0</b>                     | <b>0</b>           |

|  |  |
|--|--|
|  |  |
|--|--|



| <b>Geograafilised piirkonnad</b> | <b>2008</b>    | <b>2007</b>    |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Eesti                            | 479 285        | 539 405        |
| <b>Kokku</b>                     | <b>479 285</b> | <b>539 405</b> |

OÜ Bergstar müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

| <b>Tegevusalad</b>                               | <b>2008</b>    | <b>2007</b>    |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Enda kinnisvara üürileandmine ja käitlus (68201) | 367 752        | 258 448        |
| Muud                                             | 111 533        | 280 957        |
| <b>Kokku</b>                                     | <b>479 285</b> | <b>539 405</b> |

## Lisa 12 Muud äritulud

| <b>Muud äritulud</b>       | <b>2008</b>    | <b>2007</b> |
|----------------------------|----------------|-------------|
| Muud äritulud              | 141 154        | 0           |
| <b>Muud äritulud kokku</b> | <b>141 154</b> | <b>0</b>    |

## Lisa 13 Laenude tagatised ja panditud varad

AS Hansapank poolt saadud laenu (31.detsembri 2008 seisuga 3 713 446 krooni) tagatiseks on panditud järgmine vara:

1.hüpoteek ettevõtte Paides asuvale kinnistule, mille raamatupidamisväärtus oli 31.12.2008 seisuga 9 500 000 krooni.

## Lisa 14 Tehingud seotud osapooltega

Bergstar OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

|           | <b>2008</b>          |                          |                      |                          |
|-----------|----------------------|--------------------------|----------------------|--------------------------|
|           | <b>Saadud laenud</b> | <b>Tagastatud laenud</b> | <b>Saadud laenud</b> | <b>Tagastatud laenud</b> |
|           |                      |                          |                      |                          |
| OÜ Sparus | 352 500              | 0                        | 280 000              | 0                        |

|                   |                |                |                |               |
|-------------------|----------------|----------------|----------------|---------------|
| OÜ Marcus Holding | 285 000        | 105 000        | 452 580        | 37 180        |
|                   | <b>637 500</b> | <b>105 000</b> | <b>732 580</b> | <b>37 180</b> |

Saldod seotud osapooltega:

|                                      | <b>31.12.2008</b> | <b>31.12.2007</b> |  |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|--|
| OÜ Sparus (laen)                     | 1 982 500         | 1 630 000         |  |
| OÜ Marcus Holding (laen)             | 1 980 000         | 1 800 000         |  |
| <b>Lühiajalised kohustused kokku</b> | <b>3 962 500</b>  | <b>3 430 000</b>  |  |

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eespool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindu.

## **MAJANDUSAASTA KAHJUMIKATMISE ETTEPANEK**

OÜ Bergstar osanike üldkoosolek otsustas, et 2008.aasta lõpuks tekkinud kahjum kaetakse eelneva aasta kasumist.

## JUHATUSE ALLKIRJAD 2008. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE

OÜ Bergstar 2008. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku poolt  
25. juunil 2009, kinnitamine

---

juhatuse liige  
Rait Lukas

---

juhatuse liige  
Leho Lugna

---



## Üldandmed

| Registrikood | Ärinimi           | Majandusaasta algus | Majandusaasta lõpp |
|--------------|-------------------|---------------------|--------------------|
| 11215264     | Osäühing Bergstar | 01.01.2008          | 31.12.2008         |

## Sidevahendid

| Liik                  | Sisu               |
|-----------------------|--------------------|
| Elektronposti aadress | rait.lukas@brem.ee |
| Mobiiltelefon         | +372 5102396       |

## Osanikud

| Nimi / Ärinimi          | Kood / Sünniaeg | Elukoht / Asukoht            | Osade summaarne nimiväärtus (kroonides) |
|-------------------------|-----------------|------------------------------|-----------------------------------------|
| Osäühing Marcus Holding | 10265805        | Vilmsi 14-17, Tallinn, 10126 | 20000                                   |
| osäühing Sparus         | 10781872        | Kaarna 27a, Tallinn, 10620   | 20000                                   |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EEK) | Müügitulu % | Põhi-tegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|-----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 479285          | 100.00      | Jah             |

## **Majandusaasta aruande allkirjad**

Osaühing Bergstar (registrikood: 11215264) 01.01.2008 - 31.12.2008 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Rait Lukas (Juhatuse liige) - kinnitanud 30.06.2009