

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: OÜ Bengel Invest

registrikood: 11297262

tänava/talu nimi, Tehnika tn 5
maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postsihtnumber: 51014

telefon: +372 6811150

faks: +372 6811151

e-posti aadress: alar.aasjoe@kaupmees.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Materiaalne põhivara	11
Lisa 6 Laenukohustused	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Tingimuslikud kohustused ja varad	12
Lisa 9 Osakapital	12
Lisa 10 Tööjõukulud	13
Lisa 11 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

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

Aastal 2013 OÜ Bengel Invest toimus lao- ja väiketootmishoone ehituse lõpetamine Tartu, Tehnika tn.5 ja rentnike otsimine valminud kinnistule.

2014.a. alguseks on leitud esimene rentnik ning on plaanis leida veel rentnikke.

2013.a. oli firmal 1 palgaline töötaja. Juhatuse liikmetele töötasusid ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	11 241	86 423	2
Nõuded ja ettemaksed	14 924	27 726	3
Kokku käibevara	26 165	114 149	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	3 280 955	3 199 573	4
Materiaalne põhivara	354	475	5
Kokku põhivara	3 281 309	3 200 048	
Kokku varad	3 307 474	3 314 197	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	158 362	254 853	7
Kokku lühiajalised kohustused	158 362	254 853	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	2 790 000	2 600 000	6
Kokku pikaajalised kohustused	2 790 000	2 600 000	
Kokku kohustused	2 948 362	2 854 853	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	6 391	6 391	9
Kohustuslik reservkapital	639	639	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	452 314	480 453	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-100 232	-28 139	
Kokku omakapital	359 112	459 344	
Kokku kohustused ja omakapital	3 307 474	3 314 197	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Mitmesugused tegevuskulud	-12 206	-1 439	
Tööjõukulud	-2 412	0	10
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-121	-10	
Muud ärikulud	-6	-405	
Kokku ärikasum (-kahjum)	-14 745	-1 854	
Intressikulud	-85 490	-26 550	
Muud finantstulud ja -kulud	3	265	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-100 232	-28 139	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-100 232	-28 139	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-14 745	-1 854	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	121	10	
Kokku korrigeerimised	121	10	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	12 801	-26 411	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-155 601	226 897	
Kokku rahavood äritegevusest	-157 424	198 642	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-485	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-81 382	-2 701 367	
Laekunud intressid	3	265	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-81 379	-2 701 587	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	190 000	2 560 000	
Makstud intressid	-26 379	-171	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	163 621	2 559 829	
Kokku rahavood	-75 182	56 884	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	86 423	29 539	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-75 182	56 884	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	11 241	86 423	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	6 391	639	480 453	487 483
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-28 139	-28 139
31.12.2012	6 391	639	452 314	459 344
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-100 232	-100 232
31.12.2013	6 391	639	352 082	359 112

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted ja hindamiselused

OÜ Bengel Invest 2013. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonnapoolt 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.

D. Kinnisvarainvesteeringud

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

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud hoone, asukohaga Tartu, Tehnika tn.5, mis ehitati 2012.a. ja lõplikult valmis ehitisi 2013.a. detsembris. RTJ6 järgi kinnisvarainvesteeringud, mille õiglase väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse õiglase väärtuse meetodil – ehitust ei amortiseerita. Õiglase väärtuse meetodina on võetud aluseks krundi ostuhind ja ehitise ehitusmaksumus, mis juhtkonna hinnangul kajastab õiglase väärtuse meetodit.

E. 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 kuulavas summas.

F. 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.

G. 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.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 300 eurost ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta.

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Edaspidi kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud amortisatsioon.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni arvestuse meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

Arvutid ja arvuti süsteemid 25 % aastas.

Uuelt põhivaralt hakatakse amortisatsiooni arvestama kasutusele võtmise järgnevast kuust ja lõpetatakse väljalangemisele järgnevast kuust.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 300 eurot

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

OÜ Bengel Invest seotud osapooled on:

1. OÜ Bengel Invest juhatuse liikmed.
2. OÜ Alto - juhatuse liikmega seotud ettevõtte.
3. OÜ M.P.Investeeringud - juhatuse liikmega seotud ettevõtte.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Arvelduskonto	11 241	86 423
Kokku raha	11 241	86 423

31.12.2012 seisuga oli arvelduskonto jääk kantud deposiitkontole.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	14 924	14 924
Kokku nõuded ja ettemaksed	14 924	14 924
	31.12.2012	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	27 726	27 726
Kokku nõuded ja ettemaksed	27 726	27 726

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2011	498 206
Ostud ja parendused	2 701 367
31.12.2012	3 199 573
Ostud ja parendused	81 382
31.12.2013	3 280 955

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	12 206	1 439

Kinnisvarainvesteeringute all on kajastatud:

- 1.ehitis aadressil Tartu, Tehnika tn.5 maksumusega 2 678 749 eurot
2. maa(krundid Tartu, Tehnika tn.5,9,13) maksumusega 602 206 eurot.

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	
Ostud ja parendused	485	485	485
Amortisatsioonikulu	-10	-10	-10
31.12.2012			
Soetusmaksumus	485	485	485
Akumuleeritud kulum	-10	-10	-10
Jääkmaksumus	475	475	475
Amortisatsioonikulu	-121	-121	-121
31.12.2013			
Soetusmaksumus	485	485	485
Akumuleeritud kulum	-131	-131	-131
Jääkmaksumus	354	354	354

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Alto OÜ	195 000		40 000	155 000	3,1	EUR
M.P.Investeeringud OÜ	2 595 000		300 000	2 295 000	3,1	EUR
Pikaajalised laenud kokku	2 790 000		340 000	2 450 000		
Laenukohustused kokku	2 790 000		340 000	2 450 000		
	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
M.P.Investeeringud OÜ	2 430 000		2 430 000		3,1	euro
OÜ Alto	170 000		170 000		3,1	euro
Pikaajalised laenud kokku	2 600 000		2 600 000			
Laenukohustused kokku	2 600 000		2 600 000			

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	71 183	71 183		
Võlad töövõtjatele	118	118		
Maksuvõlad	83	83		
Muud võlad	86 978	86 978		
Intressivõlad	85 490	85 490		
Muud viitvõlad	1 488	1 488		
Kokku võlad ja ettemaksed	158 362	158 362		

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	228 474	228 474		
Muud võlad	26 379	26 379		
Intressivõlad	26 379	26 379		
Kokku võlad ja ettemaksed	254 853	254 853		

Lisa 8 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	278 147	357 328
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	73 937	94 986
Kokku tingimuslikud kohustused	352 084	452 314

Vastavalt Eestis kehtivale maksuseadusele ei ole ettevõtteel võimalik välja maksta kogu vaba omakapitali. Osa omakapitalist läheb dividendide tulumaksu katteks, mis 2012 ja 2013a. on 21/79 netodividendide summast.

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	6 391	6 391
Osade arv (tk)	3	3

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	1 800	0
Sotsiaalmaksud	594	0
Töötuskindlustusmaks	18	0
Kokku tööjõukulud	2 412	0
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	0

2013.a. maksti töötasusid ühele töötajale, kes töötas osalise koormusega.

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013	31.12.2012
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 790 000	2 600 000

2013	Saadud laenud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	190 000
2012	Saadud laenud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 560 000

Raamatupidamiskohuslane ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.04.2014

OÜ Bengel Invest (registrikood: 11297262) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EINAR KOHA	Juhatuse liige	21.04.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Bengel Invest osanikele

Oleme auditeerinud OÜ Bengel Invest raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2013, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 13, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitikate asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Bengel Invest finantsseisundit seisuga 31.12.2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Enn Leppik

Vandeaudiitori number 57

Audiitorbüroo ELSS AS

(Nexia International liige)

Audiitorettevõtja tegevusloa number 59

Vanemuise 21a, Tartu 51014

22.04.2014

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Bengel Invest (registrikood: 11297262) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENN LEPPIK	Vandeaudiitor	22.04.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	452 314
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-100 232
Kokku	352 082

Aruandeaasta kahjum 100 232 eurot katta eelnevate aastate kasumi arvelt.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	0		Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OSAÜHING ALTO	10782328	Tõkke 6A, Saue linn, Harju maakond, Eesti	2871 EUR
Einar Koha	35006262733	Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	638 EUR
Osaühing M.P. Investeeringud	10668845	Nõgikikka 7, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2871 EUR

Sidevahendid

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