

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: OÜ Bengel Invest

registrikood: 11297262

tänava/talu nimi, Tehnika tn 5

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihnumber: 51014

telefon: +372 6811150

faks: +372 6811151

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

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Laenukohustised	9
Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 6 Osakapital	10
Lisa 7 Müügitulu	10
Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 10 Tööjõukulud	11
Lisa 11 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13
Vandeauditori aruanne	14

Tegevusaruanne

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

2018.a. renditi lao- ja väiketootmishoonetes Tartu, Tehnika tn.5 ja Tehnika tn.13 ruume üheksale rentnikule. Rendipinnad on välja renditud 100%.

Rentnikelt saadi tulu 521 114 eurot.

Mitmesugused tegevuskulud 2018.a. olid 3 705 eurot.

2018.a. oli firmal 1 palgaline töötaja, kellele maksti töötasu 4 030eurot.

Juhatusel liikmele maksti tasusid 5 400 eurot,

Aruandeaasta kasumiks kujunes 221 283 eurot,

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	80 513	75 552	2
Nõuded ja ettemaksed	16 587	13 348	
Nõuded ostjate vastu	16 587	13 348	
Kokku käibevarad	97 100	88 900	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	4 126 627	4 212 400	3
Kokku põhivarad	4 126 627	4 212 400	
Kokku varad	4 223 727	4 301 300	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	244 000	234 000	4
Võlad ja ettemaksed	75 812	90 668	
Võlad tarnijatele	13 142	10 162	
Võlad töövõtjatele	624	600	
Maksuvõlad	7 475	7 657	
Muud võlad	54 571	72 249	
Kokku lühiajalised kohustised	319 812	324 668	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 093 000	3 337 000	4
Võlad ja ettemaksed	43 827	43 827	
Muud saadud ettemaksed	43 827	43 827	
Kokku pikaajalised kohustised	3 136 827	3 380 827	
Kokku kohustised	3 456 639	3 705 495	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	6 380	6 380	6
Kohustuslik reservkapital	639	639	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	538 786	453 831	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	221 283	134 955	
Kokku omakapital	767 088	595 805	
Kokku kohustised ja omakapital	4 223 727	4 301 300	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	521 114	420 083	7
Muud äritulud	91	297	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-99 378	-81 551	8
Mitmesugused tegevuskulud	-3 705	-18 744	9
Tööjõukulud	-12 574	-12 333	10
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-87 421	-84 119	3
Muud ärikulud	0	-100	
Ärikasum (kahjum)	318 127	223 533	
Intressikulud	-84 349	-88 974	
Muud finantstulud ja -kulud	5	396	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	233 783	134 955	
Tulumaks	-12 500	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	221 283	134 955	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Bengel Invest 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud

Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud ja Rahandusministeeriumi poolt kinnitatud juhendid.

Raamatupidamisaruanne on koostatud väikeettevõtete raamatupidamisaruande nõutest lähtuvalt.

A. Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse pangakontodel ja sularahana kassas olevaid rahalisi vahendeid.

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.

D. Kinnisvarainvesteeringud

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

Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud hooned, asukohaga Tartu, Tehnika tn.5. ja Tehnika tn.13.

Ehitiste kasulikuks elueaks on määratud 50 aastat.

E. Finantskohustused

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

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

Muude pikaajaliste ettemaksetena kajastatakse rentnike üürilepingutest tulenevad üüri tagatisrahad laekunud summades.

Muude võlgade all kajastatakse arvestatud laenuintresse.

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 kasumit väljamakstavaid dividendide maksumääraga 20/80 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.

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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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 akumulieeritud 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.

Põhivarade 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.
4. OÜ Autar Invest - juhatuse liikmega seotud ettevõtte.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Arvelduskonto SWB	963	2 359
Arvelduskonto LHV	74 550	68 193
Kassa	5 000	5 000
Kokku raha	80 513	75 552

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2016			
Soetusmaksumus	544 336	3 783 313	4 327 649
Akumuleeritud kulum	0	-136 184	-136 184
Jääkmaksumus	544 336	3 647 129	4 191 465
Ostud ja parendused	0	105 054	105 054
Amortisatsioonikulu	0	-84 119	-84 119
31.12.2017			
Soetusmaksumus	544 336	3 888 367	4 432 703
Akumuleeritud kulum	0	-220 303	-220 303
Jääkmaksumus	544 336	3 668 064	4 212 400
Ostud ja parendused		1 648	1 648
Amortisatsioonikulu		-87 421	-87 421
31.12.2018			
Soetusmaksumus	544 336	3 890 015	4 434 351
Akumuleeritud kulum	0	-307 724	-307 724
Jääkmaksumus	544 336	3 582 291	4 126 627

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	521 114	420 083
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	99 121	81 294

Kinnisvarainvesteeringute all kajastatud ehitiste kasutusiga on 50 a.

31.12.2017 seisuga on kinnisvarainvesteeringute all kajastatud

- ehitis aadressil Tartu, Tehnika tn.5 jääkmaksumusega 2 103 538 eurot
 - ehitis aadressil Tartu, Tehnika tn.13 jääkmaksumusega 1 564 526 eurot
 - maa Tartu Tehnika tn.5,9,13 maksumusega 544 336 eurot.
- Ehitisele Tehnika tn.13 tehti 2017.a. jooksul ehitustöid 105 054 euro väärtuses.

31.12.2018 seisuga on kinnisvarainvesteeringute all kajastatud

- ehitis aadressil Tartu, Tehnika tn.5 jääkmaksumusega 2 057 830 eurot
 - ehitis aadressil Tartu, Tehnika tn.13 jääkmaksumusega 1 524 461 eurot
 - maa Tartu Tehnika tn.5,9,13 maksumusega 544 336 eurot.
- Ehitisele Tehnika tn.13 tehti 2018.a. jooksul parendustöid 1 648 euro väärtuses.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
LHV pank	120 000	120 000			2,5	euro	2029
Autar Invest OÜ	114 000	114 000			1,6	euro	2024
Alto OÜ	10 000	10 000			2,7	euro	2026
Lühiajalised laenud kokku	244 000	244 000					
Pikaajalised laenud							
LHV pank	1 100 000		480 000	620 000	2,5	euro	2029
Alto OÜ	185 000		50 000	135 000	2,7	euro	2026
Autar OÜ	458 000		456 000	2 000	1,6	euro	2024
M.P.Investeeringud OÜ	1 350 000		100 000	1 250 000	2,7	euro	2026
Pikaajalised laenud kokku	3 093 000		1 086 000	2 007 000			
Laenukohustised kokku	3 337 000	244 000	1 086 000	2 007 000			

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
LHV pank	120 000	120 000			2,5	euro	2027
Autar Invest OÜ	114 000	114 000			1,6	euro	2024
Lühiajalised laenud kokku	234 000	234 000					
Pikaajalised laenud							
LHV Pank	1 020 000		480 000	540 000	2,5	euro	2027
Alto OÜ	195 000		40 000	155 000	2,7	euro	2026
Autar Invest OÜ	572 000		456 000	116 000	1,6	euro	2024
M.P.Investeeringud OÜ	1 550 000		0	1 550 000	2,7	euro	2026
Pikaajalised laenud kokku	3 337 000		976 000	2 361 000			
Laenukohustised kokku	3 571 000	234 000	976 000	2 361 000			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus

	31.12.2018	31.12.2017
Maa	410 867	410 867
Ehitised	3 582 291	3 668 064
Kokku	3 993 158	4 078 931

LHV panga laenu tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistutele Tartu, Tehnika tn.5 ja Tartu, Tehnika tn.13.

Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	608 055	471 029
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	152 014	117 757
Kokku tingimuslikud kohustised	760 069	588 786

Vastavalt Eestis kehtivale maksuseadusele ei ole ettevõttel võimalik välja maksta kogu vaba omakapitali. Osa omakapitalist läheb dividendide tulumaksu katteks, mis on netodividendide summast 20/80.

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	6 380	6 380
Osade arv (tk)	7	7

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	521 114	420 083
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	521 114	420 083
Kokku müügitulu	521 114	420 083
Müügitulu tegevusalade lõikes		
üüritulud	521 114	420 083
Kokku müügitulu	521 114	420 083

Müügituludena on kajastatud rentnike poolt saadud üüritulud.

Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2018	2017
Energia	79 534	65 628
Elektrienergia	59 768	48 365
Soojusenergia	19 766	17 263
Muud	19 844	15 923
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	99 378	81 551

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Mitmesugused bürookulud	88	98
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	1 248
Muud	3 617	17 398
Kokku mitmesugused tegevuskulud	3 705	18 744

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	9 430	9 250
Sotsiaalmaksud	3 112	3 052
Töötuskindlustusmaks	32	31
Kokku tööjõukulud	12 574	12 333
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018	31.12.2017
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 171 571	2 503 249

2018	Saadud laenude tagasimaksud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Autar Invest OÜ	114 000	1,6	euro	2024
M.P.Investeeringud OÜ	200 000	2,7	euro	2026

2017	Saadud laenude tagasimaksud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Autar Invest OÜ	114 000	1,6	euro	2024
M.P.Investeeringud OÜ	900 000	2,7	euro	2026

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused	2018	2017
Arvestatud tasu	5 400	5 400

Seotud osapoolte kohustistena on kajastatud laenukohustused koos arvestatud laenu intressidega.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 11.02.2019

OÜ Bengel Invest (registrikood: 11297262) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EINAR KOHA	Juhatuse liige	11.02.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Bengel Invest osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ Bengel Invest raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 12.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatuses töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) "Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus". ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatuses käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuses käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Bengel Invest finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Enn Leppik

Vandeaudiitori number 57

AUDIITORBÜROO ELSS OÜ

Nexia International liige

Auditoorettevõtja tegevusloa number 59

Vanemuise tn 21a, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, 51014

12.02.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Bengel Invest (registrikood: 11297262) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENN LEPPIK	Vandeaudiitor	12.02.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	538 786
Aruandeaasta kasum (kahjum)	221 283
Kokku	760 069

Kasumit ei jaotata, liidetakse eelmiste perioodide jaotamata kasumiga.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	521114	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing M.P. Investeeringud	10668845	Eesti	957 EUR (Lihtomand)
OSAÜHING ALTO	10782328	Eesti	957 EUR (Lihtomand)
Oliver Press	37910270337	Eesti	957 EUR (Lihtomand)
Argo Aasjõe	39912270822	Eesti	957 EUR (Lihtomand)
Andreas Press	38602140299	Eesti	957 EUR (Lihtomand)
Allar Aasjõe	39707040823	Eesti	957 EUR (Lihtomand)
Einar Koha	35006262733	Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	638 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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