

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: OÜ Bengel Invest

registrikood: 11297262

tänava/talu nimi, Tehnika tn 5

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 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.

2020.a. renditi lao- ja väiketootmishoonetes Tartu, Tehnika tn.5 ja Tehnika tn.13 ruume kaheksale rentnikule.

Rentnikelt saadi tulu 533 484 eurot.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	119 972	75 997	2
Nõuded ja ettemaksed	17 780	21 938	
Nõuded ostjate vastu	17 780	21 938	
Kokku käibevarad	137 752	97 935	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	4 015 285	4 071 368	3
Kokku põhivarad	4 015 285	4 071 368	
Kokku varad	4 153 037	4 169 303	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	267 846	267 846	4
Võlad ja ettemaksed	60 992	65 557	
Võlad tarnijatele	14 528	13 203	
Maksuvõlad	7 902	7 347	
Muud võlad	38 562	45 007	
Kokku lühiajalised kohustised	328 838	333 403	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 535 384	2 803 231	4
Võlad ja ettemaksed	44 046	35 293	
Muud saadud ettemaksed	44 046	35 293	
Kokku pikaajalised kohustised	2 579 430	2 838 524	
Kokku kohustised	2 908 268	3 171 927	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	6 380	6 380	6
Kohustuslik reservkapital	639	639	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	990 357	760 069	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	247 393	230 288	
Kokku omakapital	1 244 769	997 376	
Kokku kohustised ja omakapital	4 153 037	4 169 303	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	533 484	522 038	7
Muud äritulud	2 685	2 110	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-107 294	-103 856	8
Mitmesugused tegevuskulud	-15 843	-13 117	9
Tööjõukulud	-11 681	-12 194	10
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-85 151	-87 917	3
Ärikasum (kahjum)	316 200	307 064	
Intressikulud	-68 815	-76 783	
Muud finantstulud ja -kulud	8	7	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	247 393	230 288	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	247 393	230 288	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Bengel Invest 2020 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 kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 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.

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 akumuleeritud amortisatsioon.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni arvestuse meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Uult 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 Investment - juhatuse liikmega seotud ettevõtte.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Arvelduskonto SWB	119 875	75 880
Arvelduskonto LHV	97	117
Kokku raha	119 972	75 997

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2018				
Soetusmaksumus	544 336	3 890 015	0	4 434 351
Akumuleeritud kulum	0	-307 724		-307 724
Jääkmaksumus	544 336	3 582 291	0	4 126 627
Ostud ja parendused		535	32 123	32 658
Amortisatsioonikulu		-87 917		-87 917
31.12.2019				
Soetusmaksumus	544 336	3 890 550	32 123	4 467 009
Akumuleeritud kulum	0	-395 641	0	-395 641
Jääkmaksumus	544 336	3 494 909	32 123	4 071 368
Ostud ja parendused		19 443	9 625	29 068
Amortisatsioonikulu		-85 151		-85 151
Ümberliigitamised		2 950	-2 950	0
31.12.2020				
Soetusmaksumus	544 336	3 912 943	38 798	4 496 077
Akumuleeritud kulum		-480 792		-480 792
Jääkmaksumus	544 336	3 432 151	38 798	4 015 285

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	533 484	522 038
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	106 650	103 342

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Swedbank	153 846	153 846			2,2	euro	2024
Autar Investment OÜ	114 000	114 000			1,6	euro	2024
Lühiajalised laenud kokku	267 846	267 846					
Pikaajalised laenud							
Swedbank	1 115 384		1 115 384		2,2	euro	2024
Alto OÜ	140 000		85 000	55 000	2,7	euro	2026
Autar Investmant OÜ	230 000		230 000		1,6	euro	2024
M.P.Investeeringud OÜ	1 050 000		600 000	450 000	2,7	euro	2026
Pikaajalised laenud kokku	2 535 384		2 030 384	505 000			
Laenukohustised kokku	2 803 230	267 846	2 030 384	505 000			

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Swedbank	153 846	153 846			2,2	euro	2024
Autar Investment OÜ	114 000	114 000			1,6	euro	2024
Lühiajalised laenud kokku	267 846	267 846					
Pikaajalised laenud							
Swedbank	1 269 231		1 269 231		2,2	euro	2024
Alto OÜ	140 000		35 000	105 000	2,7	euro	2026
Autar Investment OÜ	344 000		344 000		1,6	euro	2024
M.P.Investeeringud OÜ	1 050 000		200 000	850 000	2,7	euro	2026
Pikaajalised laenud kokku	2 803 231		1 848 231	955 000			
Laenukohustised kokku	3 071 077	267 846	1 848 231	955 000			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2020	31.12.2019
Maa	410 867	410 867
Ehitised	3 427 281	3 494 909
Kokku	3 838 148	3 905 776

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

Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	990 200	792 286
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	247 550	198 071
Kokku tingimuslikud kohustised	1 237 750	990 357

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)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	6 380	6 380
Osade arv (tk)	6	6

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	533 484	522 038
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	533 484	522 038
Kokku müügitulu	533 484	522 038
Müügitulu tegevusalade lõikes		
üüritulud	533 484	522 038
Kokku müügitulu	533 484	522 038

Müügituludena on kajastatud rentnike poolt saadud üüritulud ja tulud kommunaalteenuste vahendusest.

Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2020	2019
Energia	84 079	82 975
Elektrienergia	67 134	62 687
Soojusenergia	16 945	20 288
Muud	23 215	20 881
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	107 294	103 856

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2020	2019
Mitmesugused bürookulud	26	16
Koolituskulud	129	0
Muud	15 688	13 101
Kokku mitmesugused tegevuskulud	15 843	13 117

Lisa 10 Tööjõukulud (eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	8 730	9 130
Sotsiaalmaksud	2 881	3 013
Töötuskindlustusmaks	70	51
Kokku tööjõukulud	11 681	12 194
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	2
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	0	1

Lisa 11 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020	31.12.2019
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 572 562	1 693 007

Laenud

2020	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Autar Invest OÜ	114 000	8 236	1,6	euro
Alto OÜ	0	4 496	2,7	euro
M.P.Investeeringud OÜ	0	32 274	2,7	euro

2019	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Alto OÜ	55 000	5 265	2,7	euro
Autar Investment OÜ	114 000	10 060	1,6	euro
M.P.Investeeringud OÜ	300 000	39 246	2,7	euro

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	0	2 700

Seotud osapoolte kohustistena on kajastatud laenukohustused koos arvestatud laenu intressidega.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 11.02.2021

OÜ Bengel Invest (registrikood: 11297262) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALAR AASJÕE	Juhatuse liige	11.02.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Bengel Invest osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ Bengel Invest raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020, 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 töövõttude 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 31.12.2020 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Enn Leppik

Vandeaudiitori number 57

AUDIITORBÜROO ELSS OÜ

Nexia International liige

Audiitorettevõtja tegevusloa number 59

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

11.02.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Bengel Invest (registrikood: 11297262) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENN LEPPIK	Vandeaudiitor	11.02.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	990 357
Aruandeaasta kasum (kahjum)	247 393
Kokku	1 237 750

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	533484	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing M.P. Investeeringud	10668845	Haabersti linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1276 EUR (Lihtomand)
OSAÜHING ALTO	10782328	Saue linn, Saue vald, Harju maakond, Eesti	1276 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)

Sidevahendid

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