

MAJANDUSAASTA ARUANNE

2008

<i>Ettevõtte nimetus</i>	OÜ INSTRUTEK
<i>Aadress</i>	93815 Aia 72 Kuressaare
<i>Sidevahendid</i>	Tel. 45 21 700
<i>Äriregistri kood</i>	10966790
<i>Põhitegevus</i>	68201 Kinnisvara rent
<i>Juhatus</i>	Priit Rauniste
<i>Majandusaasta algus</i>	01.01.2008
<i>Majandusaasta lõpp</i>	31.12.2008

SISUKORD

	Lk.
TEGEVUSARUANNE	3
TEGEVJUHTKONNA DEKLARATSIOON	4
BILANSS	5
KASUMIARUANNE	6
RAHAVOOGUDE ARUANNE	7
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	8
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted ja hindamiselused	9-10
Lisa 2. Raha	10
Lisa 3. Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4. Varud	11
Lisa 5. Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6. Materiaalne põhivara	12
Lisa 7. Võlakohustused	12
Lisa 8. Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 9. Osakapital	13
Lisa 10. Müügitulud	13
Lisa 11. Muud äritulud	13
Lisa 12. Tööjõukulud	13
Lisa 13. Finantstulud- ja kulud	14
Lisa 14. Rahavoogude aruande oluliste kirjete selgitused	14
KAHJUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	15
MAJANDUSAASTA ARUANDE ALLKIRJAD	16
Lisa: osanike nimekiri seisuga 31.12.2008	17

Priit Rauniste
Juhatuse liige

TEGEVUSARUANNE

OÜ Instrutek põhitegevusalaks 2008. a. oli kinnisvara haldus ja rent. Ettevõtte tegeleb ka juhtimisteenuse osutamisega ning metsa majandamisega väikeses mahu. Samuti otsitakse võimalusi kinnisvarainvesteeringuteks ja –arendusteks ning tegeletakse kinnisvara vahendusega.

Aruandeaastal arengu- ja uurimisväljaminekuid ei tehtud.

OÜ Instrutek juhatus koosnes 28.08.2008-ni kahest liikmest. Peale seda ühest liikmest. Aruandeaastal maksti ühele juhatuse liikmetele juhatuse liikme tasu 36 000 krooni.

Priit Rauniste
Juhatus liige

TEGEVJUHTKONNA DEKLARATSIOON

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga.

Koostatud raamatupidamise aastaaruanne kajastab juhatuse hinnangul õigesti ja õiglaselt OÜ Instrutek finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid.

Juhatus hinnangul on OÜ Instrutek jätkuvalt tegutsev äriühing.

Priit Rauniste
Juhatus liige

BILANSS

Bilansi kirjed	Lisa nr	2008	2007
Raha	2	164 116	229 367
Lühiajalised finantsinvesteeringud		119 994	0
Nõuded ja ettemaksed	3	158 789	98 849
Varud	4	150 000	150 000
Käibevara kokku		592 899	478 216
Pikaajalised finantsinvesteeringud		1 503 595	1 473 695
Kinnisvarainvesteeringud	5	598 500	619 500
Materiaalne põhivara	6	241 544	247 524
Põhivara kokku		2 343 639	2 340 719
Varad kokku		2 936 538	2 818 935

Võlakohustused	7	90 030	120 000
Võlad ja ettemaksed	8	162 932	89 502
Lühiajalised kohustused kokku		252 962	209 502
Pikaajalised võlakohustused		0	90 000
Pikaajalised kohustused kokku		0	90 000
Osakapital	9	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4000	4000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		2 475 433	1 500 742
Aruandeaasta kasum		164 143	974 691
Omakapital kokku		2 683 576	2 519 433
Kohustused ja omakapital kokku		2 936 538	2 818 935

Priit Rauniste
Juhatuse liige

KASUMIARUANNE

Kasumiaruande kirjed	Lisa nr	2008	2007
Müügitulud	10	860 081	1 356 644
Muud äritulud	11	257	493 177
Äritulud kokku		860 338	1 849 821

Kaubad, toore, materjal ja teenused		- 183 310	- 161 816
Mitmesugused tegevuskulud		- 312 362	- 671 124
Tööjõukulud	12	- 38 386	- 47 889
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6,7	- 26 980	- 29 516
Muud ärikulud		- 9723	- 6771
Ärikulud kokku		- 570 761	- 917 116

Ärikasum		289 577	932 705
-----------------	--	----------------	----------------

Finantstulud ja -kulud	13	- 125 434	41 986
Finantstulud ja -kulud kokku		- 125 434	41 986

Aruandeaasta puhaskasum		164 143	974 691
--------------------------------	--	----------------	----------------

Priit Rauniste
Juhatuse liige

RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisa nr	2008	2007
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		289 577	932 705
Korrigeerimine:			
põhivara kulum ja väärtuse langus	6,7	26 980	29 516
kasum materiaalse põhivara müügist		0	- 72 876
Äriteg. seotud nõuete ja ettemaksete muutus	14	- 73 940	21 980
Varude muutus		0	24 710
Äriteg. seotud kohust. ja ettemaksete muutus	14	73 430	- 444 061
Makstud intressid	13	- 54 519	- 16 489
Makstud väärtpaberitehingute teenustasud		0	- 100
Kahjum valuutakursi muutustest	13	- 1123	- 757
Kokku rahavood äritegevusest		260 405	474 628

Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus		0	- 51 361
Materiaalse põhivara müük		0	135 593
Muude finantsinvesteeringute soetus		- 350 691	- 174 107
Muude finantsinvesteeringute müük		160 905	609 878
Antud laenud		- 29 900	- 1 431 770
Antud laenude tagasimaksed	3	14 000	2500
Saadud dividendid		0	616
Kokku rahavood investeerimistegevusest		- 205 686	- 908 651

Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	8	30	542 600
Saadud laenude tagasimaksed	8	- 120 000	- 332 600
Kapitalirendi tagasimaksed		0	- 70 745
Kokku rahavood investeerimistegevusest		- 119 970	139 255

Rahavood kokku		- 65 251	- 294 768
-----------------------	--	-----------------	------------------

Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		229 367	524 135
Raha ja raha ekvivalendi muutus		- 65 251	- 294 768

Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		164 116	229 367
---	--	----------------	----------------

Priit Rauniste
Juhatuse liige

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Eelmiste perioodide jaotamata kasum	Kokku
Aruandeaasta puhaskasum			359 841	359 841
Dividendide väljamaksmine			-100 000	- 100 000
Saldo 31.12.2006	40 000	4000	1 500 742	1 544 742
Aruandeaasta puhaskasum			974 691	974 691
Saldo 31.12.2007	40 000	4000	2 475 433	2 519 433
Aruandeaasta puhaskasum			164 143	164 143
Saldo 31.12.2008	40 000	4000	2 639 576	2 683 576

Priit Rauniste
Juhatuse liige

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted ja hindamislused

OÜ Instrutek raamatupidamise aastaaruanne on kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamistava põhimõtted on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

OÜ Instrutek kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud skeemi 1.

Raamatupidamise aruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid.

Rahavoogude aruandes kajastatakse raha ja raha ekvivalentidena kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääki.

Aktsiad ja muud väärtpaberid.

Balti väärtpaberibörsil noteeritud aktsiad ja väärtpaberid on kajastatud turuhinnas lähtudes antud väärtpaberi bilansipäeva noteeringust. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Aktsiavaru hindamisel kasutatakse FIFO meetodit.

Varud.

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varud kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimismaksumuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

Varude soetusmaksumuse kindlaksmääramiseks kasutatakse FIFO meetodit.

Kinnisvarainvesteeringud.

Kinnisvarainvesteering võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud tehingutasusid. Kinnisvarainvesteering kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Priit Rauniste
Juhatuse liige

Materiaalne põhivara.

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni. Varasid, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetamismaksumus on alla 10 000 krooni kantakse kuludesse ostumomendil.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetamismaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Põhivara objektid hinnatakse alla nende kaetavale väärtusele, juhul kui varaobjekti kaetav väärtus on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest. Materiaalse põhivara objektide amortiseeritav osa kantakse kuludesse objekti kasuliku eluea jooksul.

Materiaalset põhivara amortiseeritakse lineaarselt.

Maa on piiramatu kasutuseaga materiaalne põhivara ja seda ei amortiseerita.

Amortisatsioonimäärad piiratud kasutusega materiaalsele põhivarale on järgmised:

Ehitised ja rajatised	5-10%
Masinad ja seadmed	20-25%
Muu põhivara	20-40%

Tulude arvestus.

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on üle läinud ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt hinnatav ning tehingust saadav tasu laekumine on tõenäoline.

Välisvaluutas toimunud tehingud.

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingute toimumise päeval kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused on ümber hinnatud eesti kroonidesse bilansipäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumida ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Lisa 2. Raha

	2008	2007
Sularaha kassas	14	9732
Arvelduskontod	164 102	219 635
Kokku	164 116	229 367

Priit Rauniste
Juhatuse liige

Lisa 3. Nõuded ja ettemaksed

	2008	2007
Nõuded ostjate vastu	152 188	80 318
Maksude ettemaksed	1009	31
Muud nõuded	4500	18 500
Ettemaksed	1092	0
Kokku	158 789	98 849

Muud lühiajalised nõuded on äriühingutele välja antud lühiajalised laenud:

Algsaldo 31.12.2007	18 500
Tagasimaksed	14 000
Lõppsaldo 31.12.2008	4500

Lisa 4. Varud

	2008	2007
Korteriomand müügiks	150 000	150 000
Kokku	150 000	174 710

Lisa 5. Kinnisvarainvesteeringud

	Laohoone
Soetusmaksumus	700 000
Akumuleeritud kulum	- 80 500
Jääkmaksumus 31.12.2007	619 500
Amortisatsioonikulu	- 21 000
Jääkmaksumus 31.12.2008	598 500

Kinnisvarainvesteeringute arvestuses kasutatakse soetusmaksumuse meetodit.

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu 2008. aastal oli 321 740 krooni.

Priit Rauniste
Juhatuse liige

Lisa 6. Materiaalne põhivara

	Maa	Hooned ja rajatised	Muu mat. põhivara	Kokku
Algsaldo 31.12.2007				
Soetusmaksumus	193 296	25 000	36 361	254 657
Akumuleeritud kulum	0	- 832	- 6301	- 7133
Jääkmaksumus	193 296	24 168	30 060	247 524
Amortisatsioonikulu	0	- 1250	- 4730	- 5980
Lõppsaldo 31.12.2008				
Soetusmaksumus	193 296	25 000	36 361	254 657
Akumuleeritud kulum	0	- 2082	- 11 031	- 13 113
Jääkmaksumus	193 296	22 918	25 330	241 544

Lisa 7. Võlakohustused

	AS Swedbank pikaajaline laen	LHV arvelduskrediit	Kokku
Algsaldo 31.12.2007	210 000	0	120 000
Saadud laen	0	30	30
Saadud laenu tagasimaksed	- 120 000	0	- 120 000
Lõppsaldo 31.12.2008	90 000	30	90 030

Lisa 8. Võlad ja ettemaksed

	2008	2007
Võlad tarnijatele	136 176	80 636
Maksuvõlad	10 156	8866
Muud võlad	16 600	0
Kokku	162 932	89 502

Maksuvõlad:

Maksuliigid	2008	2007
Käibemaks	9008	7583
Sotsiaalmaks	990	990
Kinnipeetud tulumaks	158	220
Ettevõtte tulumaks	0	73
Kokku	10 156	8866

Priit Rauniste
Juhatuse liige

Lisa 9. Osakapital

OÜ Instrutek osakapital on 40 000 krooni. Osakapital koosneb ühest osast. Osakapital on tasutud rahalise sissemaksena.

Lisa 10. Müügitulud

	<i>EMTAK</i>	2008	2007
Renditulud	68201	321 740	807 852
Juhtimisteenus	70221	255 000	299 073
Hoonehalduse abitegevused	81101	95 381	71 092
Kinnisvara vahendus	68311	52 887	68 870
Reklaami vahendamine	73121	79 013	67 118
Autotransport	43999	50 972	34 500
Tölketeenus	82991	0	3195
Kauba müük	46181	5088	4944
Kokku	x	860 081	1 356 644

Kõik teenused ja kaubad realiseeriti Eesti Vabariigis.

Lisa 11. Muud äritulud

	2008	2007
Saadud trahvid ja intressid	257	0
Intressitulud pangakontodelt	0	301
Tulu kinnisvara müügist	0	65 000
Tulu materiaalse põhivara müügist	0	72 876
Muud äritulud	0	355 000
Kokku	257	493 177

Lisa 12. Tööjõukulud

	2008	2007
Palgakulud	25 516	36 000
Sotsiaalmaksud	12 870	11 889
Kokku	38 386	47 889

Priit Rauniste
Juhatuse liige

Lisa 13. Finantstulud- ja kulud

	2008	2007
Dividenditulu lühiajaliselt finantsinvesteeringult	0	616
Kasum/kahjum väärtpaberite müügist	- 69 792	126 843
Kapitalirendi intressid	0	- 1070
Laenuintressid	- 46 080	- 15 419
Kahjum väärtpaberi väärtuse muutusest	0	- 68 127
Kahjum valuutakursi muutusest	- 1123	- 757
Väärtpaberitehingute teenustasud	0	- 100
Muud finantskulud	- 8439	0
Kokku	- 125 434	41 986

Lisa 14. Rahavooqude aruande oluliste kirjete selgitus

Kirjete loetelu ja selgitus	2008	2007
<u>Äritegevusega seotud nõuete muutus</u>	- 73 940	21 980
nõuded ostjate vastu	- 71 870	- 13 429
maksude ettemaksed	- 978	0
ettemaksed	- 1092	35 409
<u>Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus</u>	73 430	- 444 061
võlad tarnijatele	55 540	55 854
maksuvõlad	1290	85
muud võlad	16 600	0
ettemaksed teenuste eest	0	- 500 000

Priit Rauniste
Juhatuse liige

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

OÜ Instrutek kasum 2008. a. oli 164 143 krooni, mis lisatakse eelmiste perioodide jaotamata kasumile.

Jaotamata kasumi jääk 2007. aasta lõpus	2 475 433
2008. a. Kasum	164 143
Jaotamata kasumi jääk pärast 20078 a. majandusaasta aruande kinnitamist	2 639 576

Priit Rauniste
Juhatuse liige

MAJANDUSAASTA ARUANDE ALLKIRJAD

OÜ Instrutek juhatus on koostanud 2008. a. tegevusaruande, raamatupidamise aastaaruande ja kasumi jaotamise ettepaneku.

OÜ Instrutek majandusaasta aruanne 2008 on kinnitatud ainuosaniku otsusega 30. juuni 2009. a.

Priit Rauniste
Juhatuse liige

OSAÜHING INSTRUTEK
osanike nimekiri seisuga 31.12.2008. a.

Priit Rauniste, isikukood 37109150007, elukoht Kuressaare, osa nimiväärtus 40 000 krooni;

Priit Rauniste
Juhatuse liige

Aruande elektroonilised kinnitused

OÜ Instrutek (registrikood: 10966790) 01.01.2008 - 31.12.2008 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Priit Rauniste	Juhatuse liige	12.05.2010

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	321740	37.41%	Jah
Ärinõustamine jm juhtimiselane nõustamine	70221	255000	29.65%	Ei
Hoonehalduse abitegevused	81101	95381	11.09%	Ei
Reklaami vahendamine meedias	73121	79013	9.19%	Ei
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	52887	6.15%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Priit Rauniste	37109150007	Kuressaare linn, Saare maakond, Eesti	40000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	priit.rauniste@eesti.ee
Telefon	+372 5033931