

284035

Harju Maakohus
Registriesakond
SISSE TULNUD

12 -05- 2008

Majandusaasta aruanne

Liana Kaar

GUTELMAN INVEST OÜ

Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2007
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2007

Äriregistri kood 10708473
Aadress: Kadaka 84c, Tallinn 12 618
Telefon: 6 508 565
Faks: 6 508 628
Elektronpost vahur@isp.ee
Põhitegevusala: Kinnisvaravahendus
Tegevjuht: Vahur Kase

Sisukord

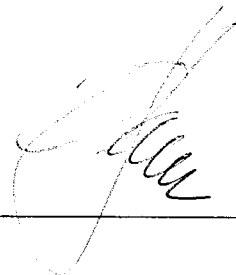
TEGEVUSARUANNE.....	3
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne [SKEEM 1].....	6
Rahavoogude aruanne.....	7
Omakapitali muutuste aruanne.....	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	8
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted.....	8
Lisa 1 Raha ja pangakontod	10
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Maksud	10
Lisa 4 Materiaalne põhivara	10
Lisa 5 Kasutusrent	10
Lisa 6 Omakapital.....	11
Lisa 7 Müügitulu	11
Lisa 8 Tehingud seotud osapooltega	11
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	12
JUHATUSE ALLKIRI 2007. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE.....	13
Osanike nimekiri	13

TEGEVUSARUANNE

2007 majandusaasta oli ettevõttele seoses ebaselgusega kinnisvaraturul vähem edukas kui möödunud perioodidel. Gutelman Invest tegeleb jätkuvalt kinnisvara vallas. Põhiliseks tegevusalaks on maaklerteenus erinevatele klientidele.

Ettevõttes palgalisi töötajaid ei olnud. Juhatuse liikmele maksti tasu 36 000 krooni.

2008 aastal plaanib ettevõtte jätkata samal tegevusalal ja proovib suurendada kliendibaasi.



Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Gutelman Invest 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.

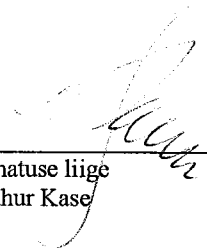
Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid bilansi kuupäeva 31.12.2007 ja aastaaruande koostamispäeva 13.02.2008 vahemikul.

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 Gutelman Invest OÜ jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2007.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

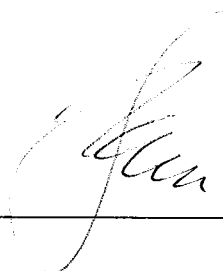
Tallinnas, 13 veebruaril 2008.a



Juhatuse liige
Vahur Kase

Bilanss

		kroonides	
AKTIVA		31.12.2007	31.12.2006
KÄIBEVARA			
Raha ja pangakontod	Lisa 1	87 677	1 963 887
Nõuded ja ettemaksed	Lisa 2	1 683 253	362 432
Varud		762 712	496 951
KÄIBEVARA KOKKU		2 533 642	2 823 270
PÕHIVARA			
Materiaalne põhivara	Lisa 4	671 943	665 258
PÕHIVARA KOKKU		671 943	665 258
AKTIVA KOKKU		3 205 585	3 488 528
PASSIVA		31.12.2007	31.12.2006
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED			
Võlad tarnijatele		6 829	7 716
Maksuvõlad	Lisa 3	0	34
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		6 829	7 750
KOHUSTUSED KOKKU		6 829	7 750
OMAKAPITAL			
Aktsiakapital (osakapital) nimiväärtuses	Lisa 6	40 000	40 000
Reservid		4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		3 136 778	667 972
Aruandeaasta kasum (kahjum)		17 978	2 768 806
KOKKU OMAKAPITAL		3 198 756	3 480 778
PASSIVA KOKKU		3 205 585	3 488 528



Kasumiaruanne [SKEEM 1]

		kroonides	
		2007	2006
ÄRITULUD			
Müügitulu	Lisa 7	1 656 729	3 181 582
Muud äritulud		0	800 000
ÄRITULUD KOKKU		1 656 729	3 981 582
ÄRIKULUD			
Kaubad, toore, materjal ja teenused		794 615	516 949
Mitmesugused tegevuskulud		565 640	487 571
Tööjõukulud		47 880	47 880
Kulum	Lisa 4	164 637	118 380
Muud ärikulud		2 209	43 760
ÄRIKULUD KOKKU		1 574 981	1 214 540
ÄRIKASUM (-KAHJUM)		81 748	2 767 042
FINANTSTULUD JA -KULUD		20 895	1 764
finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt		0	0
intressikulud		-14 164	-17 223
muud finantstulud ja -kulud		35 059	18 987
KASUM (KAHJUM) MAJANDUSTEGEVUSEST		102 643	2 768 806
KASUM (KAHJUM) ENNE MAKSUSTAMIST		102 643	2 768 806
Tulumaks		84 665	0
ARUANDEAASTA PUHASKASUM (-KAHJUM)		17 978	2 768 806

Rahavoogude aruanne

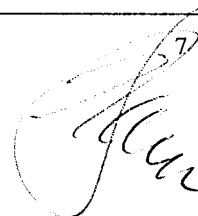
Kaudne meetod

	kroonides	
	2007	2006
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST		
Ärikasum	81 748	2 767 042
<i>Korrigeerimised (+/-)</i>		
Materiaalse põhivara kulum ja allahindlus	164 637	118 380
Muud mitterahalised kulud	0	23 708
Kinnisvara investeeringute hinnamuutus müük	0	-800 000
Tegevuskasum enne käibekapitali muutust	246 385	2 109 130
Varud (+/-)	-265 761	-496 951
Nõuded ja ettemaksed (+/-)	-1 320 821	-323 449
Maksuvõlad (+/-)	-34	-10 048
Võlgnevus hankijatele (+/-)	-887	3 640
Mitmesugused võlad (+/-)	0	-235 115
Põhitegevuse genereeritud raha	-1 341 118	1 047 207
Intressimaksed	-14 164	-17 223
Makstud tulumaks	-84 665	0
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST	-1 439 947	1 029 984
INVESTEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD		
Põhivara soetamine	-171 322	-766 950
Kinnisvarainvesteeringute müük	0	1 500 000
Intresside laekumised	35 059	18 987
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST	-136 263	752 037
FINANTSEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD		
Dividendide maksmine	-300 000	0
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST	-300 000	0
RAHAJÄÄGI KOGUMUUTUS	-1 876 210	1 782 021
RAHA ALGJÄÄK	1 963 887	181 866
RAHA LÖPPJÄÄK	87 677	1 963 887

Omakapitali muutuste aruanne

	Osa- kapital	Kohustus- lik reserv- kapital	Eelm. per-de jaotamata kasum	Aruande- aasta kasum	Kokku
Seisuga 01.01.06	40 000	4 000	286 538	381 434	711 972
Eelmise perioodi kasum			381 434	-381 434	
2006.a. kasum				2 768 806	
Seisuga 31.12.06	40 000	4 000	667 972	2 768 806	3 480 778
Seisuga 01.01.07	40 000	4 000	667 972	2 768 806	3 480 778
Eelmise perioodi kasum			2 768 806	-2 768 806	
Dividendid			-300 000		
2007.a. kasum				17 978	
Seisuga 31.12.07	40 000	4 000	3 136 778	17 978	3 198 756

Täpsem informatsioon aktsiakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 6.



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

Gutelman Invest OÜ 2007. 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 alljärgnevas arvestuspõhimõtetes. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

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.

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. 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.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni.

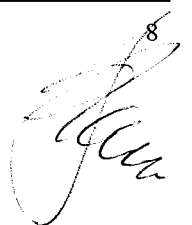
Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud 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:

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.

Kapitali- ja kasutusrendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

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 kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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 kaasnevad 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.

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.

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 suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

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 aktsia- või osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsia- või osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele/osanikele.

Lisa 1 Raha ja pangakontod

	31.12.2007	31.12.2006
Pangakontod	87 677	1 963 887
Raha ja pangakontod kokku	87 677	1 963 887

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2007	31.12.2006
Ostjate laekumata arved	15 000	0
Muud lühiajhalised nõuded	1 623 809	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 3)	44 444	815
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	0	361 617
Viitlaekumised kokku	1 683 253	362 432

Lisa 3 Maksud

	31.12.2007		31.12.2006	
	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Käibemaks	44 444	0	815	0
Maamaks	0	0	0	34
	44 444	0	815	34

Lisa 4 Materiaalne põhivara

	Masinad ja seadmed	Muu inventar	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.2006	783 638		783 638
Soetamine	59 322	112 000	171 322
Soetusmaksumus 31.12.2007	842 960	112 000	954 960
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	118 380	0	118 380
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	164 637	0	164 637
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	283 017	0	283 017
Jääknaksumus 31.12.2006	665 258	0	665 258
Jääknaksumus 31.12.2007	559 943	112 000	671 943

Lisa 5 Kasutusrent

GUTELMAN INVEST OÜ on võtnud kasutusrendile sõiduauto.

	31.12.2007	31.12.2006
Makstud kasutusrendimakseid perioodi jooksul	49 576	95 155

Lisa 6 Omakapital

	31.12.2007	31.12.2006
Osakapital (kroonides)	40 000	40 000
Osade arv (tk)	1	1
Osade nimiväärtus (kroonides)	40 000	40 000

Lisa 7 Müügitulu

GUTELMAN INVEST OÜ kogu müügitulu on saadud Eestist.

GUTELMAN INVEST OÜ müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

	2007	2006
Kinnisvara vahendus (EMTAK 68311)	520 229	2 951 693
Muud müügitulud (EMTAK 68101)	1 136 500	229 889
Kokku	1 656 729	3 181 582

Lisa 8 Tehingud seotud osapooltega

GUTELMAN INVEST OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

Saldod seotud osapooltega:

	31.12.2007	31.12.2006
Vahur Kase	1 240 000	0
Nõuded	1 240 000	0

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

Nõuded Vahur Kase vastu on tagatud kasvava metsa pandiga.



MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

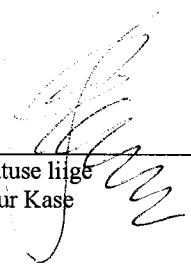
GUTELMAN INVEST OÜ juhatus teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2007. aasta puhaskasum summas 17 978 krooni alljärgnevalt:

1. jaotamata kasum 17 978 krooni



JUHATUSE ALLKIRI 2007. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE

GUTELMAN INVEST OÜ 2007. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud aktsionäride üldkoosoleku poolt 20. veebruaril 2008, kinnitamine



Juhatuse liige
Vahur Kase

Osanike nimekiri

1. **Vahur Kase**
Isikukood 35708140216, asukoht Tallinn

100 %