

MAJANDUSAASTA ARUANNE

2007

<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 Peeter Rauniste
<i>Majandusaasta algus</i>	01.01.2007
<i>Majandusaasta lõpp</i>	31.12.2007

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. Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3. Varud	11
Lisa 4. Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5. Materiaalne põhivara	12
Lisa 6. Võlakohustused	12
Lisa 7. Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 8. Osakapital	13
Lisa 9. Müügitulud	13
Lisa 10. Muud äritulud	14
Lisa 11. Tööjõukulud	14
Lisa 12. Finantstulud- ja kulud	14
Lisa 13. Lühiajalised finantsinvesteeringud	15
Lisa 14. Rahavoogude aruande oluliste kirjete selgitused	15
KAHJUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	16
MAJANDUSAASTA ARUANDE ALLKIRJAD	17

Lisa: osanike nimekiri seisuga 31.12.2007

.....
Priit Rauniste
Juhatuse liige

TEGEVUSARUANNE

OÜ Instrutek põhitegevusalaks 2007. a. oli kinnisvara haldus ja rent. Ettevõtte tegeleb ka juhtimisteenuse osutamisega ning metsa majandamisega väikeses mahus. Samuti otsitakse võimalusi kinnisvarainvesteeringuteks ja –arendusteks ning tegeletakse kinnisvara vahendusega.

Aruandeaastal arengu- ja uurimisväljaminekuid ei tehtud.

OÜ Instrutek juhatus koosneb kahest 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.

Juhatus liige Priit Rauniste

Juhatus liige Peeter Rauniste

BILANSS

Bilansi kirjed	Lisa nr	2007	2006
Raha		229 367	524 135
Lühiajalised finantsinvesteeringud		0	377 055
Nõuded ja ettemaksed	2	1 572 544	165 254
Varud	3	150 000	174 710
Käibevara kokku		1 951 911	1 241 154
Kinnisvarainvesteeringud	4	619 500	640 500
Materiaalne põhivara	5	247 524	267 396
Põhivara kokku		867 024	907 896
Varad kokku		2 818 935	2 149 050

Võlakohustused	6	120 000	30 394
Võlad ja ettemaksed	7	89 502	533 563
Lühiajalised kohustused kokku		209 502	563 957
Pikaajalised võlakohustused	6	90 000	40 351
Pikaajalised kohustused kokku		90 000	40 351
Osakapital	8	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4000	4000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		1 500 742	1 140 901
Aruandeaasta kasum		974 691	359 841
Omakapital kokku		2 519 433	1 544 742
Kohustused ja omakapital kokku		2 818 935	2 149 050

.....

Priit Rauniste

Juhatuse liige

KASUMIARUANNE

Kasumiaruande kirjed	Lisa nr	2007	2006
Müügitulud	9	1 356 644	929 514
Muud äritulud	10	493 177	169 378
Äritulud kokku		1 849 821	1 098 892

Kaubad, toore, materjal ja teenused		- 161 816	- 94 981
Mitmesugused tegevuskulud		- 671 124	- 332 236
Tööjõukulud	11	- 47 889	- 44 988
Põhivara kulum ja väärtuse langus	4,5	- 29 516	- 33 452
Muud ärikulud		- 6771	- 511 538
Ärikulud kokku		- 917 116	- 1 017 195

Ärikasum		932 705	81 697
-----------------	--	----------------	---------------

Finantstulud ja -kulud	12	41 986	308 014
Finantstulud ja -kulud kokku		41 986	308 014

Kasum enne tulumaksustamist		974 691	389 711
------------------------------------	--	----------------	----------------

Tulumaks		0	- 29 870
----------	--	---	----------

Aruandeaasta puhaskasum		974 691	359 841
--------------------------------	--	----------------	----------------

.....

Priit Rauniste

Juhatuse liige

RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisa nr	2007	2006
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		932 705	81 697
Korrigeerimine:			
põhivara kulum ja väärtuse langus	4,5	29 516	33 452
kasum materiaalse põhivara müügist	10	- 72 876	0
Äriteg. seotud nõuete ja ettemaksete muutus	14	21 980	172 230
Varude muutus	3	24 710	22 266
Äriteg. seotud kohust. ja ettemaksete muutus	14	- 444 061	499 084
Makstud intressid	12	- 16 489	- 19 701
Makstud väärtpaberitehingute teenustasud	12	- 100	0
Kahjum valuutakursi muutustest	12	- 757	0
Makstud ettevõtte tulumaks		0	- 29 870
Kokku rahavood äritegevusest		474 628	759 158

Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	5	- 51 361	0
Materiaalse põhivara müük		135 593	0
Muude finantsinvesteeringute soetus	13	- 174 107	- 974 795
Muude finantsinvesteeringute müük		609 878	1 230 114
Antud laenud	2	- 1 431 770	- 50 925
Antud laenude tagasimaksed	2	2500	0
Saadud dividendid	12	616	2323
Kokku rahavood investeerimistegevusest		- 908 651	206 717

Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	6	542 600	570 263
Saadud laenude tagasimaksed	6	- 332 600	- 1 129 359
Kapitalirendi tagasimaksed	6	- 70 745	- 21 755
Makstud dividendid		0	- 100 000
Kokku rahavood investeerimistegevusest		139 255	- 680 851

Rahavood kokku		- 294 768	285 024
-----------------------	--	------------------	----------------

Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		524 135	239 111
Raha ja raha ekvivalendi muutus		- 294 768	285 024

Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		229 367	524 135
---	--	----------------	----------------

.....
Priit Rauniste
Juhatuse liige

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Eelmiste perioodide jaotamata kasum	Kokku
Aruandeperioodi puhaskasum			1 018 967	1 018 967
Reservkapitali suurendamine		4000	- 4000	
Saldo 31.12.2005	40 000	4000	1 240 901	1 284 901
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

.....
Priit Rauniste
Juhatuse liige

RAAMATUPIDAMISE AASTARUANDE LISAD

Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted ja hindamiselused

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.

.....

Priit Rauniste

Juhatuse liige

Lisa 2. Nõuded ja ettemaksed

	2007	2006
Ostjatelt laekumata võlad	80 318	66 889
Muud lühiajalised nõuded	1 492 195	62 925
Maksude ettemaksed	31	2403
Ettemaksed kaupade ja teenuste eest	0	33 037
Kokku	1 572 544	165 254

Maksude ettemakse 31 krooni on maamaksu ettemakse.

Muud lühiajalised nõuded on välja antud lühiajalised laenud:

Laenusajaad	Eraisik	Äriühing	Kokku
Algsaldo 31.12.2006	50 925	12 000	62 925
Antud laenud	1 422 770	9000	1 431 770
Tagasimaksed	0	2500	2500
Lõppaldo 31.12.2007	1 473 695	18 500	1 492 195

Lisa 3. Varud

	2007	2006
Ostetud kaubad müügiks	0	24 710
Korteriomand müügiks	150 000	150 000
Kokku	150 000	174 710

Lisa 4. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringute objekt	Laohoone	Kokku
Jääkväärtus 31.12.2006	640 500	640 500
Arvestatud kulum	- 21 000	- 21 000
Jääkväärtus 31.12.2005	619 500	619 500

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu 2007. aastal oli 307 852 krooni.

.....
Priit Rauniste
Juhatuse liige

Lisa 5. Materiaalne põhivara

	Maa	Hooned ja rajatised	Masinad ja seadmed	Muu mat. põhivara	Kokku
Jääk perioodi alguses					
Soetusmaksumus	193 296	0	78 389	10 000	281 685
Kogunenud kulum	0	0	- 10 448	- 3841	- 14 289
Jääkväärtus	193 296	0	67 941	6159	267 396
Soetus	0	25 000	0	26 361	51 361
Müük	0	0	- 78 389	0	- 78 389
Müüdud pv kulum	0	0	15 672	0	15 672
Kulum	0	- 832	- 5224	- 2460	- 8516
Jääk perioodi lõpus					
Soetusmaksumus	193 296	25 000	0	36 361	254 657
Kogunenud kulum	0	- 832	0	- 6301	- 7133
Jääkväärtus	193 296	24 168	0	30 060	247 524

Lisa 6. Võlakohustused

Laenuandja	AS Hansa Liising Eesti kapitalirent	Hansapanga laenud	Laenud osanikelt	Kokku
Algsaldo 31.12.2006	70 745	0	0	70 745
s.h. lühiajaline kohustus	30 394	0	0	30 394
s.h. pikaajaline kohustus	40 351	0	0	40 351
Saadud laenud	0	540 000	2600	542 600
Saadud laenude ja kapitalirendi tagasimaksed	- 70 745	- 330 000	- 2600	- 403 345
Lõppsaldo 31.12.2006	0	210 000	0	210 000
s.h. lühiajaline kohustus	0	120 000	0	120 000
s.h. pikaajaline kohustus	0	90 000	0	90 000
Kohustuse tasumine				
2008. a.	0	120 000	0	120 000
2009. a	0	90 000	0	90 000
Lõpptähtaeg	0	20.09.2009	x	x

.....
Priit Rauniste
Juhatuse liige

Lisa 7. Võlad ja ettemaksed

	2007	2006
Tarnijatele tasumata võlad	80 636	24 782
Maksuvõlad	8866	8781
Ettemaksed teenuste eest	0	500 000
Kokku	89 502	533 563

Maksuvõlad:

	2007	2006
Maksuliigid		
Käibemaks	7583	7590
Sotsiaalmaks	990	938
Kinnipeetud tulumaks	220	226
Töötuskindlustusmaks	0	27
Ettevõtte tulumaks	73	0
Kokku	8866	8781

Lisa 8. Osakapital

OÜ Instrutek osakapital on 40 000 krooni. Osakapital koosneb kahest osast: 34 000 krooni ja 6000 krooni. Osakapital on tasutud rahalise sissemaksena.

Lisa 9. Müügitulud

	<i>EMTAK</i>	2007	2006
Renditulud	68201	807 852	272 501
Projektijuhtimine	70221	299 073	191 700
Hoonehalduse abitegevused	81101	71 092	63 734
Kinnisvara vahendus	68311	68 870	191 423
Reklaami vahendamine	73121	67 118	48 944
Autotransport	43999	34 500	19 649
Tõlketeenus	82991	3195	3905
Muud teenused	82991	0	114 806
Kauba müük	46181	4944	5866
Metsamaterjali müük	02201	0	16 986
Kokku	x	1 356 644	929 514

Kõik teenused ja kaubad realiseeriti Eesti Vabariigis.

.....
Priit Rauniste
Juhatuse liige

Lisa 10. Muud äritulud

	2007	2006
Intressitulud pangakontodelt	301	275
Tulu kinnisvara müügist	65 000	155 441
Tulu materiaalse põhivara müügist	72 876	0
Muud äritulud	355 000	13 662
Kokku	493 177	169 378

Lisa 11. Tööjõukulud

	2007	2006
Palgakulud	36 000	33 000
Sotsiaalmaks	11 880	11 880
Töötuskindlustusmaks	9	108
Kokku	47 889	44 988

Lisa 12. Finantstulud- ja kulud

	2007	2006
Kasum väärtpaberi väärtuse muutusest	0	74 356
Kasum valuutakursi muutusest	0	3829
Dividenditulu lühiajaliselt finantsinvesteeringult	616	2323
Finantstulud aktsiate müügist	126 843	178 142
Muud finantstulud	0	80 248
Kapitalirendi intressid	- 1070	- 3424
Laenuintressid	- 15 419	- 16 277
Kahjum väärtpaberi väärtuse muutusest	- 68 127	0
Kahjum valuutakursi muutusest	- 757	0
Väärtpaberitehingute teenustasud	- 100	- 11 117
Muud finantskulud	0	- 66
Kokku	41 986	308 014

.....
Priit Rauniste
Juhatuse liige

Lisa 13. Lühiajalised finantsinvesteeringud

Aksia	Saldo 31.12.2006		Ostetud		Müüdnud		Müügi- kasum	Väärtuse muutus
	Arv	Summa	Arv	Summa	Arv	Summa		
Tallink Grupp	4725	377 055	0	0	- 4725	- 308 928	118 909	- 68 127
ABB aksia	0	0	430	99 661	- 430	- 99 661	7178	0
SEB C aksia	0	0	200	74 446	- 200	- 74 446	756	0
Kokku	x	377 055		174 107	x	- 483 035	126 843	- 68 127

Lisa 14. Rahavooqude aruande oluliste kirjete selgitus

Kirjete loetelu ja selgitus	2007	2006
<u>Äritegevusega seotud nõuete muutus</u>	21 980	172 230
ostjatelt laekumata võlad	- 13 429	- 19 143
viitlaekumised	0	183 871
ettemaksed	35 409	7502
<u>Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus</u>	- 444 061	499 084
võlad hankijatele	55 854	-4691
maksuvõlad	85	7622
viitvõlad	0	- 3000
muud võlad	0	- 847
ettemaksed teenuste eest	- 500 000	500 000

.....

Priit Rauniste

Juhatuse liige

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

OÜ Instrutek kasum 2007. a. oli 974 691 krooni, mis lisatakse eelmiste perioodide jaotamata kasumile.

Jaotamata kasumi jääk 2006. aasta lõpus	1 500 742
2007. a. kasum	974 691
Jaotamata kasumi jääk pärast 2007. a. majandusaasta aruande kinnitamist	2 475 433

.....
Priit Rauniste
Juhatuse liige

MAJANDUSAASTA ARUANDE ALLKIRJAD

OÜ Instrutek juhatus on koostanud 2007. a. tegevusaruande, raamatupidamise aastaaruande ja kasumi jaotamise ettepaneku.

OÜ Instrutek majandusaasta aruanne 2007 on kinnitatud osanike üldkoosoleku poolt 30. juuni 2008. a. otsusega.

Juhatuseliige Priit Rauniste

Juhatuseliige Peeter Rauniste

OSAÜHING INSTRUTEK
osanike nimekiri seisuga 31.12.2007. a.

Priit Rauniste, isikukood 37109150007, elukoht Kuressaare, osa nimiväärtus 34 000 krooni;
Peeter Rauniste, isikukood 37504190011, elukoht Kuressaare, osa nimiväärtus 6000 krooni.

.....
Priit Rauniste
Juhatuse liige

Majandusaasta aruande allkirjad

OÜ Instrutek (registrikood: 10966790) 01.01.2007 - 31.12.2007 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Priit Rauniste (Juhatuse liige) - kinnitanud 08.08.2008