

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
21-06-2006

14
ESTA LEPPIK

Majandusaasta aruanne

GUTELMAN INVEST OÜ

Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2005
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2005

Äriregistri kood	10708473
Aadress:	Kadaka 84c, Tallinn 12 618
Telefon:	6 508 525
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 Viitlaekumised ja ettemaksed	10
Lisa 3 Maksud	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Materiaalne põhivara	11
Lisa 6 Kasutusrent	11
Lisa 7 Muud võlad	11
Lisa 8 Omakapital	12
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Tehingud seotud osapooltega	12
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	13
JUHATUSE ALLKIRI 2005. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE	14

Harju Maakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

21-06-2006

TEGEVUSARUANNE

2005 majandusaasta oli ettevõttele edukas. Gutelman Invest tegeleb jätkuvalt kinnisvara vallas. Põhiliseks tegevusalaks on maaklerteenus erinevatele klientidele.

2005 aastal alustas ettevõtte Tallinna kesklinnas asuva korterelamu müügi vahendamist ning antud tegevus jõuab lõpule 2006 aasta esimesel poolaastal.

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

2006 aastal plaanib ettevõtte jätkata samal tegevusalal ja proovib suurendada kliendibaasi.



Harju Maakohus
Registriesakond

SISSE TULNUD

21 -06- 2006

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 31.12.2005 ja aastaaruande koostamispäeva 13.03.2006 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.

Juhatus hinnangul on Gutelman Invest OÜ jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2005.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tallinnas, 13 märtsil 2006.a


Juhatusel liige
Vahur Kase

21 -06- 2006

kroonides

Bilanss

AKTIVA

KÄIBEVARA

Raha ja pangakontod	Lisa 1	181 866	35 897
Ettemaksed	Lisa 2	38 983	9 097

KÄIBEVARA KOKKU		220 849	44 994
------------------------	--	----------------	---------------

PÕHIVARA

Pikaajalised finantsinvesteeringud		0	167 895
Kinnisvarainvesteeringud	Lisa 4	700 000	700 000
Materiaalne põhivara	Lisa 5	40 396	0

PÕHIVARA KOKKU		740 396	867 895
-----------------------	--	----------------	----------------

AKTIVA KOKKU		961 245	912 889
---------------------	--	----------------	----------------

kroonides

PASSIVA

31.12.2005 31.12.2004

LÜHIAJALISED KOHUSTUSED

Võlad tarnijatele		4 076	1 255
Mitmesugused võlad	Lisa 7	235 115	581 096
Maksuvõlad	Lisa 3	10 082	0

LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		249 273	582 351
--------------------------------------	--	----------------	----------------

KOHUSTUSED KOKKU		249 273	582 351
-------------------------	--	----------------	----------------

OMAKAPITAL

Aktiivkapital (osakapital) nimiväärtuses	Lisa 8	40 000	40 000
Reservid		4 000	4 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		286 538	363 470
Aruandeaasta kasum (kahjum)		381 434	-76 932

KOKKU OMAKAPITAL		711 972	330 538
-------------------------	--	----------------	----------------

PASSIVA KOKKU		961 245	912 889
----------------------	--	----------------	----------------



Harju Maakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

21 -06- 2006

Kasumiaruanne /SKEEM 1/

		kroonides	
		2005	2004
ÄRITULUD			
Müügitulu	Lisa 9	1 415 592	333 439
Muud äritulud		0	731 947
ÄRITULUD KOKKU		1 415 592	1 065 386
ÄRIKULUD			
Mitmesugused tegevuskulud		792 277	367 108
Tööjõukulud		47 880	0
Kulum	Lisa 5	3 672	0
Muud ärikulud		2 773	0
ÄRIKULUD KOKKU		846 602	367 108
ÄRIKASUM (-KAHJUM)		568 990	698 278
FINANTSTULUD JA -KULUD		-187 556	-775 210
finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt		-167 895	-772 105
intressikulud		-19 764	-3 124
muud finantstulud ja -kulud		103	19
KASUM (KAHJUM) MAJANDUSTEGEVUSEST		381 434	-76 932
ARUANDEAASTA PUHASKASUM (-KAHJUM)		381 434	-76 932



Rahavoogude aruanne

Kaudne meetod

kroonides

	2005	2004
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST		
Ärikasum	568 990	698 278
<i>Korrigeerimised (+/-)</i>		
Materiaalse põhivara kulum ja allahindlus	3 671	0
Kinnisvara investeeringute hinnamuutus	0	-435 000
Tegevuskasum enne käibekapitali muutust	572 661	263 278
Nõuded ostjate vastu (+/-)	0	600
Muud lühiajalised nõuded (+/-)	0	400 000
Tulevaste perioodide kulud (+/-)	-29 886	0
Maksuvõlad (+/-)	10 082	-9 149
Võlgnevus hankijatele (+/-)	2 821	1 255
Mitmesugused võlad (+/-)	-345 980	581 096
Viitvõlad (+/-)	0	-296 947
Põhitegevuse genereeritud raha	209 698	940 133
Intressimaksed	-19 764	-3 124
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST	189 934	937 009
INVESTEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD		
Põhivara soetamine	-44 068	0
Pikaajaliste finantsinvesteeringute soetamine	0	-940 000
Intresside laekumised	103	19
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST	-43 965	-939 981
RAHAJÄÄGI KOGUMUUTUS	145 969	-2 972
RAHA ALGJÄÄK	35 897	38 869
RAHA LÕPPJÄÄK	181 866	35 897

Omakapitali muutuste aruanne

kroonides

	Osa- kapital	Kohustus- lik reserv- kapital	Eelm. per-de jaotamata kasum	Aruande- aasta kasum	Kokku
Seisuga 01.01.04	40 000	4 000	193 593	169 877	407 470
Eelmise perioodi kasum			169 877	-169 877	
2004.a. kasum				-76 932	
Seisuga 31.12.04	40 000	4 000	363 470	-76 932	330 538
Seisuga 01.01.05	40 000	4 000	363 470	-76 932	330 538
Eelmise perioodi kasum			-76 932	76 932	
2005.a. kasum				381 434	
Seisuga 31.12.05	40 000	4 000	286 538	381 434	711 972

Täpsem informatsioon aktsiakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 5.

Harju Maakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

21 -06- 2006

Raamatupidamise aastaaruande lisad**Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted**

Gutelman Invest OÜ 2005. 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 alljärgnevates 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 laekuvas 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.

21.06.2006

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 kulusi. 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 dividendide maksumääraga 23/77 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 suurus 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

	31.12.2005	31.12.2004
Pangakontod	181 866	35 897
Raha ja pangakontod kokku	181 866	35 897

Lisa 2 Viitlaekumised ja ettemaksed

	31.12.2005	31.12.2004
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 3)	0	9 097
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	38 983	0
Viitlaekumised kokku	38 983	9 097

Lisa 3 Maksud

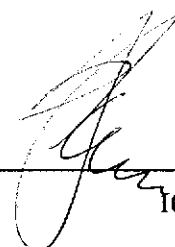
	31.12.2005		31.12.2004	
	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Käibemaks	0	7 279	9 097	0
Ettevõtte tulumaks	0	632	0	0
Üksikisiku tulumaks	0	312	0	0
Sotsiaalmaks	0	1 859	0	0
	0	10 082	9 097	0

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

2005. a toimunud muutused kinnisvarainvesteeringutes:

Saldo 31.12.2004	700 000
Kasumid/kahjumid ümberhindlustest	0
Saldo 31.12.2005	700 000

Kinnisvarainvesteeringuna on bilansis kajastatud kinnistu Harju maakonnas. Kuna ettevõtte on otsustanud kinnistu müüa siis ei ole tehtud 2005 aastal hindamist. Ja kuna müügiprotsess võib toimuda pikka aega, otsustas ettevõtte kajastada seda edasi kui kinnisvarainvesteeringut.



Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

21 -06- 2006

Lisa 5 Materiaalne põhivara

	Masinad ja seadmed	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.2004	0	0
Soetamine	44 068	44 068
Soetusmaksumus 31.12.2005	44 068	44 068
Akumuleeritud kulum 31.12.2004	0	0
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	3 672	3 672
Akumuleeritud kulum 30.06.2005	3 672	3672
Jääkmaksumus 31.12.2004	0	0
Jääkmaksumus 30.06.2005	40 396	40 396

Lisa 6 Kasutusrent

GUTELMAN INVEST OÜ on võtnud kasutusrendile sõidua autod.

	31.12.2005	31.12.2004
Makstud kasutusrendimakseid perioodi jooksul	124 023	121 787

Lisa 7 Muud võlad

	Saldo 31.12.2005	Tagasimakse tähtaeg 12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul üle 5 aasta	
Võlad emaettevõttele ja teistele konsolideerimisgrupi ettevõtetele (lisa 27)	37 015	37 015	0	0
Muud võlad	198 100	198 100	0	0
Kokku	235 115	235 115	0	0

	Saldo 31.12.2004	Tagasimakse tähtaeg 12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul üle 5 aasta	
Võlad emaettevõttele ja teistele konsolideerimisgrupi ettevõtetele (lisa 27)	371 306	371 306	0	0
Muud võlad	209 790	209 790	0	0
Kokku	581 096	581 096	0	0

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
21-06-2006

Lisa 8 Omakapital

	31.12.2005	31.12.2004
Osakapital (kroonides)	40 000	40 000
Osade arv (tk)	1	1
Osade nimiväärtus (kroonides)	40 000	40 000

Lisa 9 Müügitulu

GUTELMAN INVEST OÜ kogu müügitulu on saadud Eestist.

GUTELMAN INVEST OÜ müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

	2005	2004
Kinnisvara vahendus	1 248 643	333 439
Muud müügitulud	166 949	0
Kokku	1 415 592	333 439

Lisa 10 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.

GUTELMAN INVEST OÜ on 2004. a ja 2005. a ostnud (kaubad edasimüügiks, tootmismaterjalid, põhivara) ning müünud oma kaupu ja osutanud teenuseid (põhivara rentimine, juhtimisteenus, muud teenused) järgmistele seotud osapooltele:

	2005		2004	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
OmaKoduMaja AS	53 000	15 000	16 000	32 000
Sidusettevõtted	0	2500	0	2000
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted	17 000	0	15 000	0
Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted	2500	0	9000	0
Teenuste ost-müük kokku	72 500	17 500	40 000	34 000

Saldod seotud osapooltega:

	31.12.2005	31.12.2004
Vahur Kase	37 015	371 306
Gamma Agentuur AS	198 100	209 790
Lühiajalised kohustused kokku	235 115	581 096

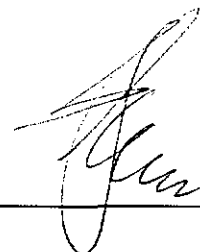
Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eespool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindu.

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD
21 -06- 2006

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

GUTELMAN INVEST OÜ juhatus teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2005. aasta puhaskasum
summas 381 434 krooni alljärgnevalt:

1. jaotamata kasum 381 434 krooni

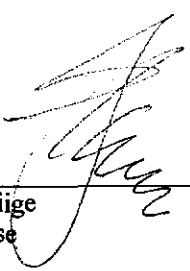


Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

21-06-2006

JUHATUSE ALLKIRI 2005. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE

GUTELMAN INVEST OÜ 2004. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud aktsionäride üldkoosoleku poolt 30. märts 2006, kinnitamine



Juhatuse liige
Vahur Kase