

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: OÜ GUTELMAN INVEST

registrikood: 10708473

tänava/talu nimi, Kassi 12

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 12618

telefon: +372 6508565, +372 5014555

faks: +372 6508628

e-posti aadress: vahur@isp.ee, vahur.kase@isp.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Materiaalne põhivara	10
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Müügitulu	11
Lisa 7 Tööjõukulud	11
Lisa 8 Seotud osapooled	12



Tegevusaruanne

2011 majandusaasta oli ettevõttele seoses kriisiga 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 3 336 eurot

2012 aastal plaanib ettevõtte jätkata samal tegevusalal ja soovib suurendada kliendibaasi.

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'E. Gut', is located in the bottom right corner of the page.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	696	2 267	
Nõuded ja ettemaksed	79 155	86 525	2
Kokku käibevara	79 851	88 792	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	7 158	18 270	4
Kokku põhivara	7 158	18 270	
Kokku varad	87 009	107 062	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	1 271	905	5
Kokku lühiajalised kohustused	1 271	905	
Kokku kohustused	1 271	905	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	103 345	150 414	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-20 419	-47 069	
Kokku omakapital	85 738	106 157	
Kokku kohustused ja omakapital	87 009	107 062	



Kasumiaruanne

(eurodes)

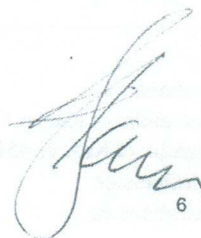
	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	1 293	29 011	6
Muud äritulud	2 342	0	4
Kaubad, toore, materjal ja teenused	0	-48 773	
Mitmesugused tegevuskulud	-8 965	-15 991	
Tööjõukulud	-4 437	-3 402	7
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-10 246	-10 562	
Muud ärikulud	-414	0	
Ärikasum (kahjum)	-20 427	-49 717	
Finantstulud ja -kulud	8	2 648	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-20 419	-47 069	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-20 419	-47 069	



Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-20 427	-49 717	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	10 246	10 562	4
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-2 342	0	4
Kokku korrigeerimised	7 904	10 562	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	7 370	-3 554	
Varude muutus	0	50 746	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	366	244	
Laekunud intressid	8	427	
Makstud intressid	0	-351	
Kokku rahavood äritegevusest	-4 779	8 357	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	3 208	0	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	3 208	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	0	-6 996	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	0	-6 996	
Kokku rahavood	-1 571	1 361	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 267	906	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 571	1 361	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	696	2 267	



Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Kokku		
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)
31.12.2009	2 556	256	150 414
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-47 069
31.12.2010	2 556	256	103 345
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-20 419
31.12.2011	2 556	256	82 926



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Gutelman Invest OÜ 2011. 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 Eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on raamatupidamiskohustuslane seisuga 1. jaanuar 2011 teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro. 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Aruandes esitatud võrdlusandmed on Eesti kroonidest eurodesse ümber arvestatud üleminekukursiga 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse ametlikult kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

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 vähendamisenä.

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 õiglase väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Materiaalne ja immateriaalne 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. Materiaalsel

põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjoudlust 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.

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.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 700

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga

Rendid

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

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirendi 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.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitud tulu 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.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	0	412	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 033	1 556	3
Muud nõuded	1 566	5 869	
Nõuded seotud isikute vastu	76 556	78 688	8
Kokku nõuded ja ettemaksed	79 155	86 525	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

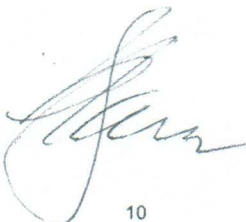
(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	1 033	1 556
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 033	1 556

Lisa 4 Materiaalne põhivara

(eurodes)

	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kokku
31.12.2009				
Soetusmaksumus	60 459	60 459	7 158	67 617
Akumuleeritud kulum	-38 785	-38 785		-38 785
Jääkmaksumus	21 674	21 674	7 158	28 832
Amortisatsioonikulu	-10 562	-10 562		-10 562
31.12.2010				
Soetusmaksumus	60 459	60 459	7 158	67 617
Akumuleeritud kulum	-49 347	-49 347		-49 347
Jääkmaksumus	11 112	11 112	7 158	18 270
Amortisatsioonikulu	-10 246	-10 246		-10 246
Müügid	-866	-866		-866
31.12.2011				
Soetusmaksumus	49 017	49 017	7 158	56 175
Akumuleeritud kulum	-49 017	-49 017		-49 017
Jääkmaksumus	0	0	7 158	7 158



Müüdnud materiaalne põhivara müügihinnas

	2011	2010
Masinad ja seadmed	3 208	
Transpordivahendid	3 208	
Kokku	3 208	

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed
(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Võlad tarnijatele	771	905
Võlad töövõtjatele	500	0
Kokku võlad ja ettemaksed	1 271	905

Lisa 6 Müügitulu
(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 293	29 011
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 293	29 011
Kokku müügitulu	1 293	29 011
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Muud müügitulud	1 293	1 209
Müüdnud kinnisvara	0	27 802
Kokku müügitulu	1 293	29 011

Lisa 7 Tööjõukulud
(eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	3 336	2 301
Sotsiaalmaksud	1 101	1 101
Kokku tööjõukulud	4 437	3 402
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1



Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011	31.12.2010
	Nõuded	Nõuded
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	76 556	78 688

	2010
	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	2 572

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2011	2010
Arvestatud tasu	3 336	2 301



Aruande elektroonilised kinnitused

OÜ GUTELMAN INVEST (registrikood: 10708473) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Mati Sokk	Sisestaja	19.06.2012

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	103 345
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-20 419
Kokku	82 926
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	82 926
Kokku	82 926

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	1293	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Vahur Kase	35708140216	Tallinn, Harju maakond, Eesti	40000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6508565
Faks	+372 6508628
Mobiiltelefon	+372 5014555
E-posti aadress	vahur@isp.ee
E-posti aadress	vahur.kase@isp.ee