

TARTU MAAKOHUS  
REGISTRIOSAKOND  
SISSE TULNUD

30.06.2005

OÜ ASPIN-TARTU  
MAJANDUSAASTA ARUANNE 2004

*2221 46655*  
.....  
*EL*

|                     |  |
|---------------------|--|
| Ärinimi             | OÜ Aspin-Tartu                                       |
| Äriregistri kood    | 10252866   |
| Aadress             | Aleksandri 1-36 Tartu 51004                          |
| Telefon             | 7 302 155  |
| Fax 7 344 466       |  |
| E-post              | hiid@hot.ee  |
| Majandusaasta algus | 01.01.2004   |
| Majandusaasta lõpp  | 31.12.2004   |
| Juhatuse liikmed    | Naresh Mody<br>sikukood 34011302729                  |
| Põhitegevusalad     | Kinnisvara ost, müük, rent,<br>haldamine ja arendus. |
| Audiitor            | Audiitorbüroo ELSS AS                                |

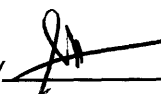
Majandusaasta aruanne koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest. Aruandele on lisatud kasumi jaotamise ettepanek, audiitori järeldusotsus ja osanike nimekiri.



## Sisukord

30 -06- 2005

|   |    |
|---|----|
| Sisukord.....   | 2  |
| TEGEVUSARUANNE.....   | 3  |
| RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....   | 4  |
| Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele.....   | 4  |
| Bilanss.....  | 5  |
| Kasumiaruanne.....  | 6  |
| Rahavoogude aruanne.....  | 7  |
| Omakapitali muutuste aruanne.....   | 8  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad.....   | 9  |
| Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja<br>hindamisalused ..... | 9  |
| Lisa 2. Raha ja rahaekvivalendid .....  | 12 |
| Lisa 3. Nõuded ostjate vastu.....   | 13 |
| Lisa 4. Muud lühiajalised nõuded.....   | 13 |
| Lisa 5. Maksuvõlad ja maksude ettemaksed.....   | 14 |
| Lisa 6. Kinnisvarainvesteeringud ja materiaalne põhivarad.....  | 14 |
| Lisa 7. Kasutusrent .....   | 15 |
| Lisa 8. Osakapital.....   | 15 |
| Lisa 9. Kasumiaruande kirjete selgitused.....   | 16 |
| Lisa 11. Võlakohustused ja panditud varad.....  | 18 |
| JUHATUSE ALLKIRJAD 2004.a. MAJANDUSAASTA ARUANDELE.....   | 19 |
| Kasumi jaotamise ettepanek.....   | 20 |
| Osanike nimekiri.....   | 21 |
| Audiitori järeldusotsus.....  | 22 |



30-06-2005

.....

## TEGEVUSARUANNE

OÜ Aspin-Tartu tegeleb peamiselt kinnisvaraga, sh.ostab ja müüb kinnisvara, annab ja võtab kinnisvara rendile, haldab ja arendab, annab kinnis- ja vallasvara nii kasutus- kui ka kapitalirendile.

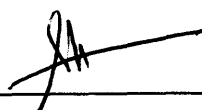
Olulisemaks kinnisvara objektideks on hoone asukohaga Mõisavahe 21 ja kinnistu asukohaga Võru 4/6. Hoones Mõisavahe 21 alustati 2003 aastal külalistemaja ehitamist. 2004 aasta novembrikuus avati külalistemaja "Hostel" asukohaga Mõisavahe 21. Aasta lõpul alustati majutusteenuse osutamisega.

Kinnisvara objektide rent moodustab põhilise osa käibest.

OÜ Aspin-Tartu müügitulu 2004 aastal oli 2 537 027 krooni millest rendi- ja üüritulud moodustasid 1 299 445 krooni, majutusteenus moodustas 62 091 krooni ja muud müügitulud moodustasid 1 175 491 krooni.

OÜ Aspin-Tartu töötajate arv oli 5 ja tööjõukulude kogusumma oli 287 034 krooni, millest palgakulu oli 215 020 krooni ja sotsiaalmaksud olid 72 014 krooni.

Juhatuse liikmeid oli 1. Juhatuse liikmetele tasu ei ole makstud.



TARTU MAAKOHUS  
REGISTRIOSAKOND  
SISSE TULNUD

30 -06- 2005

## RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus deklareerib oma vastutust esitatud OÜ Aspin-Tartu 2004.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsuse eest ning kinnitab, et:

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on vastavuses hea raamatupidamistavaga;

Raamatupidamise aastaaruanne kajastab OÜ Aspin-Tartu finantsseisundit ja majandustulemusi õigesti ja õiglaselt;

Kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani 15.06.2005.a. on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;

OÜ Aspin-Tartu on jätkuvalt tegutsev äriühing

29.06.2005  
Kamf



30-06-2005

**Bilanss**

|   | .....31.12.04     | 31.12.2003       | Lisa |
|---|-------------------|------------------|------|
| <b>AKTIVA</b>                             |                   |                  |      |
| <b><i>Käibevara</i></b>                   |                   |                  |      |
| Raha ja pangakontod                       | 372 526           | 300 272          | 2    |
| Nõuded ostjate vastu                      | 736 977           | 386 734          | 3    |
| Muud lühiajalised nõuded                  | 299 648           | 271 959          | 4    |
| Maksude ettemaksud                        | 510 451           | 61 202           | 5    |
| <i>Materjalid</i>                         | 20 142            | 19 113           |      |
| <i>Müügiks ostetud kaubad</i>             | 1 553             | 0                |      |
| Varud kokku                               | 21 695            | 19 113           |      |
| <b>Käibevara kokku</b>                    | <b>1 941 297</b>  | <b>1 039 280</b> |      |
| <b><i>Põhivara</i></b>                    |                   |                  |      |
| Muud pikaajalised nõuded                  | 402 578           | 625 902          | 4    |
| Kinnisvarainvesteeringud                  | 2 557 036         | 2 789 251        | 6    |
| Materiaalne põhivara                      | 6 725 301         | 2 069 645        | 6    |
| <b>Põhivara kokku</b>                     | <b>9 684 915</b>  | <b>5 484 798</b> |      |
| <b>AKTIVA KOKKU</b>                       | <b>11 626 212</b> | <b>6 524 078</b> |      |
| <b>PASSIVA</b>                            |                   |                  |      |
| <b><i>Lühiajalised kohustused</i></b>     |                   |                  |      |
| <i>Lühiajalised laenud ja võlakirjad</i>  | 5 184 069         | 1 717 234        | 11   |
| <i>Pikaajaliste kohustuste tagasimaks</i> | 228 696           | 33 437           | 11   |
| Võlakohustused kokku                      | 5 412 765         | 1 750 671        |      |
| Võlgnevus tarnijatele                     | 267 048           | 670 593          |      |
| Muud lühiajalised võlad                   | 163 008           | 202 209          |      |
| Maksuvõlad                                | 36 069            | 13 863           | 5    |
| <i>Võlad töövõtjatele</i>                 | 41 806            | 13 710           |      |
| <i>Intressivõlad</i>                      | 12 608            | 0                |      |
| <i>Dividendivõlad</i>                     | 302 632           | 405 405          |      |
| Viitvõlad kokku                           | 357 046           | 419 115          |      |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>      | <b>6 235 936</b>  | <b>3 056 451</b> |      |
| <b><i>Pikaajalised kohustused</i></b>     |                   |                  |      |
| Laenud ja võlakirjad                      | 2 099 633         | 658 393          | 11   |
| <b>Pikaajalised kohustused kokku</b>      | <b>2 099 633</b>  | <b>658 393</b>   |      |
| <b>Kohustused kokku</b>                   | <b>8 335 569</b>  | <b>3 715 844</b> |      |
| <b><i>Omakapital</i></b>                  |                   |                  | 8    |
| Osakapital                                | 395 000           | 395 000          |      |
| Kohustuslik reservkapital                 | 73 947            | 73 947           |      |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum       | 2 190 287         | 1 668 088        |      |
| Aruandeaasta kasum                        | 631 409           | 672 199          |      |
| <b>Omakapital kokku</b>                   | <b>3 290 643</b>  | <b>2 809 234</b> |      |
| <b>PASSIVA KOKKU</b>                      | <b>11 626 212</b> | <b>6 524 078</b> |      |

29.06.2005

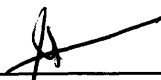
*Manf*

30-06-2005

**Kasumiaruanne** .....

|                                    | <b>2004</b>    | <b>2003</b>    | <b>LISA</b> |
|------------------------------------|----------------|----------------|-------------|
| Müügitulu                          | 2 537 027      | 2316 370       | 9           |
| Muud äritulud                      | 0              | 66 986         |             |
| Kaubad, toore, materjal            | -87 428        | -8 750         | 9           |
| Mitmesugused tegevuskulud          | -1 277 718     | -1 324 425     | 9           |
| Tööjõukulud                        |                |                |             |
| a) palgakulu                       | -215 020       | -77 280        |             |
| b) sotsiaalmaksud                  | -72 014        | -25 897        |             |
| Tööjõukulud kokku                  | -287 034       | -103 177       |             |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus  | -292 644       | -326 194       | 6           |
| <b>ÄRIKASUM (-kahjum)</b>          | <b>592 203</b> | <b>620 810</b> |             |
| Finantstulud ja -kulud             | 83 730         | 156 794        | 9           |
| <b>Kasum enne tulumaksustamist</b> | <b>675 933</b> | <b>777 604</b> |             |
| Tulumaks                           | -44 524        | -105 405       |             |
| <b>Aruandeaasta puhaskasum</b>     | <b>631 409</b> | <b>672 199</b> |             |

29.06.2005  
Kamp



## Rahavoogude aruanne

30-06-2005

|  | 2004              | 2003             | LISA |
|--|-------------------|------------------|------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>            |                   |                  |      |
| Puhaskasum                               | 631 409           | 672 199          |      |
| Materiaalse põhivara kulum               | 292 644           | 326 194          | 6    |
| Põhivara müügikasum, kahjum              | 0                 | -66 986          |      |
| <b>Kokku</b>                             | <b>924 053</b>    | <b>931 407</b>   |      |
| Ostjatelt laekumata nõuete muutus        | -350 243          | -211 989         |      |
| Maksude ettemaksud muutus                | -449 249          | -60 749          |      |
| Varude muutus                            | -2 582            | -19 113          |      |
| Võlad tarnijatele muutus                 | -403 545          | 496 420          |      |
| Põhivara eest tasumata arvete muutus     | -371 278          | 0                |      |
| Muude lühiajaliste võlgade muutus        | -39 201           | -151 834         |      |
| Maksuvõlgade muutus                      | 22 206            | 115 446          |      |
| Viitnõuete muutus, va makstud dividendid | 85 228            | 3 862            |      |
| <b>Rahavood äritegevusest kokku</b>      | <b>-584 610</b>   | <b>1 103 450</b> |      |
| <b>Rahavood investeerimisest</b>         |                   |                  |      |
| Põhivara soetamine                       | -4 344 807        | -1 417 490       | 6    |
| Põhivara müük                            | 0                 | 1 160 000        | 6    |
| Antud laenud                             | 0                 | -686 150         | 4    |
| Tagasi laekunud laenud                   | 195 635           | 411 757          | 4    |
| <b>Rahavood investeerimisest kokku</b>   | <b>-4 149 172</b> | <b>-531 883</b>  |      |
| <b>Rahavood finantseerimisest</b>        |                   |                  |      |
| Saadud laenud                            | 6 667 795         | 1 402 733        | 11   |
| Tagastatud laenud                        | -3 188 350        | -1 412 699       | 11   |
| Saadud laenud krediitiasutustelt         | 1 775 786         | 500 000          | 11   |
| Tagastatud laenud krediitiasutusele      | -100 919          | -800 000         | 11   |
| Makstud maa erastamised                  | -38 368           | -21 320          | 11   |
| Makstud dividendid                       | -220 000          | 0                |      |
| Makstud dividendi tulumaks               | -77 298           | 0                |      |
| <b>Rahavood finantseerimisest kokku</b>  | <b>4 806 036</b>  | <b>-331 286</b>  |      |
| <b>Kokku rahajäägi muutus</b>            | <b>72 254</b>     | <b>240 281</b>   |      |
| Raha jääk perioodi alguses               | 300 272           | 59 991           |      |
| Raha jääk perioodi lõpus                 | 372 556           | 300 272          |      |

29.06.2005  
Kamp

TARTU MAAKOHUS  
REGISTRIOSAKOND  
SISSE TULNUD

30-06-2005

**Omakapitali muutuste aruanne**

.....

|                               | 2004             | 2003             |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Osakapital</b>             |                  |                  |
| Saldo aruandeaasta algul      | 395 000          | 395 000          |
| Saldo aruandeaasta lõpul      | 395 000          | 395 000          |
| <b>Reservkapital</b>          |                  |                  |
| Saldo aruandeaasta algul      | 73 947           | 73 947           |
| Saldo aruandeaasta lõpul      | 73 947           | 73 947           |
| <b>Jaotamata kasum</b>        |                  |                  |
| Saldo aruandeaasta algul      | 2 340 287        | 1 968 088        |
| Dividendideks                 | -150 000         | - 300 000        |
| Aruandeperioodi kasum         | 631 409          | 672 199          |
| Saldo aruandeaasta lõpul      | 2 821 696        | 2 340 287        |
| <b>Omakapital aasta algul</b> | <b>2 809 234</b> | <b>2 437 035</b> |
| <b>Omakapital aasta lõpul</b> | <b>3 290 643</b> | <b>2 809 234</b> |

29.06.2005  
Kamp



## Raamatupidamise aastaaruande lisad

30-06-2005

### Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

OÜ Aspin-Tartu 2004 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IAS ja Euroopa Ühenduse direktiivid) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes Eesti kroonides kroonise täpsusega.

### Esitusviisi ja arvestuspõhimõtete muudatused

Seoses uue raamatupidamise seaduse ja uute Raamatupidamise Toimkonna juhendite jõustumisega on muudetud ka bilansi ja kasumiaruande esitusviisi. Eelmise perioodi võrdlusandmete esitus on viidud vastavusse uue esitusviisiga. Kõik kinnisvaraobjektid, mis vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele, on seisuga 31.12.2004.a. klassifitseeritud ümber materiaalsest põhivarast kinnisvarainvesteeringuteks.

### Raha ja raha ekvivalendid

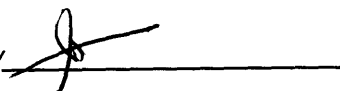
Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades ning tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud.

### Nõuded

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga ostja kohta eraldi. Ostjatelt laekumata arved, mille maksetähtaeg on ületanud 360 päeva, on kantud kuludesse. Lootusetud nõuded on bilansist välja kantud. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kõiki muid nõudeid kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas.



30-06-2005

OÜ Aspin-Tartu  
Majandusaasta aruanne 2004

.....  
**Kinnisvarainvesteeringud**

Kinnisvarainvesteeringutena on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (so notaritasud, riigilõivud, nõstajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks tõenäoliselt ostutehing aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses miinus akumulieeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest analoogselt materiaalse põhivaraga.

Parendustega seotud kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui need tõstavad kinnisvarainvesteeringu väärtust kõrgemale objekti algselt hinnatud väärtusest. Kulutused, mis taastavad objekti algset väärtust (näiteks remont, hooldus ja muud sarnased kulutused) om kajastatud aruandeperioodi kuludes.

**Materiaalne põhivara**

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja soetusmaksumusega alates 10 000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, kantakse 100%-liselt kuludesse kasutusele võtmisel. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Amortisatsiooni arvestatakse soetusmaksumuselt lineaarsel meetodil. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

- |                                       |     |
|---------------------------------------|-----|
| <input type="checkbox"/> Ehitised     | 5%  |
| <input type="checkbox"/> Maa          | -   |
| <input type="checkbox"/> Muu põhivara | 37% |

**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

Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes

Juhatuses liige Naresh Mody



29.06.2005  
Kand 10

30-06-2005

OÜ Aspin-Tartu  
Majandusaasta aruanne 2004

ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest. Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

### **Finantskohustused**

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, viitvõlad jne.) 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.

### **Potentsiaalsed kohustused**

Rahaliselt hinnatavad potentsiaalsed kohustused, mille realiseerumine on tõenäoline, on esitatud bilansis. Ülejäänud potentsiaalsete kohustuste arvestus toimub bilansiväliselt.

### **Seotud osapooled**

OÜ Aspin-Tartu aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke;
- tegev- ja kõrgem juhtkond;
- eespool nimetatud isikute lähikondlased ning nendega seotud ettevõtted.

### **Tulude arvestus**

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel. Müük kajastub netorealiseerimismaksumuses, mis ei sisalda makse.

### **Kulude arvestus**

Kulude arvestus toimub tekkepõhiselt.

### **Rahavoogude aruanne**

OÜ Aspin-Tartu rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil, mille puhul on äritegevuse rahavoogude leidmiseks korrigeeritud puhaskasumit, elimineerides investeerimis- ja finantseerimistehingutega seotud mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuste saldode muutused.

### **Ettevõtte tulumaks**

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi.

Juhatus liige Naresh Mody



29.06.2005  
Ramp

30-06-2005

OÜ Aspin-Tartu  
Majandusaasta aruanne 2004

Kasumi asemel maksustatakse Eesti jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 26/74 netodividendina väljamakstud summalt, alates 1.1.2005.a 24/76. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat 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.

#### **Kohustuslik reservkapital**

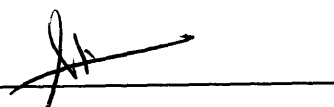
Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsia- või osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

#### **Bilansipäevajärgsed sündmused**

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansi kuupäeva 31. detsember 2004 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisades.

Juhatuse liige Naresh Mody



29. 06. 2005  
KMP

**Lisa 2. Raha ja rahaekvivalendid**

|                                  | 31.12.04       | 31.12.03       |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Sularaha kassas                  | 4 385          | 82 595         |
| Raha arveldusarvetel             | 368 141        | 217 677        |
| <b>Kokku raha ja pangakontod</b> | <b>372 526</b> | <b>300 272</b> |

TARTU MAAKOHUS  
REGISTRIOSAKOND  
SISSE TULNUD

30-06-2005

.....

**Lisa 3. Nõuded ostjate vastu**

|                 | 31.12.04 | 31.12.03 |
|-----------------|----------|----------|
| Laekumata arved | 736 977  | 386 734  |

Seisuga 31.12.2004 suuremad nõuded ostjate vastu:

- Mõisa Pagar OÜ 325 212 krooni, millest 132 864 krooni moodustavad tähtaja ületanud arved. Nõue on antud kohtutäiturile.
- Pirma Grupp OÜ 169 473 krooni, millest tähtaja ületanud arved moodustavad 63 099.krooni. Nõue laekus 2005.a.

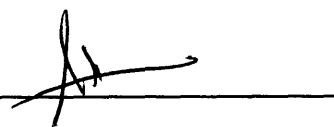
**Lisa 4. Muud lühiajalised nõuded**

|                               | Eraisik        | Ettevõtte      | Kokku          |
|-------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Laenu saldo 31.12.2003</b> | <b>188 193</b> | <b>709 668</b> | <b>897 861</b> |
| <i>Sh lühiajaline</i>         | 115 646        | 156 313        | 271 959        |
| <i>pikaajaline</i>            | 72 547         | 553 355        | 625 902        |
| Tagastatud laenu 2004         | 96 800         | 98 835         | 195 635        |
| <b>Laenu saldo 31.12.2004</b> | <b>91 393</b>  | <b>610 833</b> | <b>702 226</b> |
| <i>Sh lühiajaline nõue</i>    | 62 665         | 236 983        | 299 648        |
| <i>pikaajaline nõue</i>       | 28 728         | 373 850        | 402 578        |

Laenud on fikseeritud EEK'des. Laenude intressimääraks on 15-20% ning tähtajaks 2009.a.

29.06.2005

Kemp



**Lisa 5. Maksuvõlad ja maksude ettemaksed**

| Maksu nimetus                    | Saldo 31.12.2004 | Saldo 31.12.2003 |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| <b><u>Maksuvõlad</u></b>         |                  |                  |
| Kinnipeetud tulumaks             | 11 029           | 4 480            |
| Sotsiaalmaks                     | 22 769           | 8 821            |
| Töötuskindlustus                 | 1 035            | 402              |
| Kogumispension                   | 1 236            | 160              |
| <b>Kokku maksuvõlad</b>          | <b>36 069</b>    | <b>13 863</b>    |
| <b><u>Maksude ettemaksed</u></b> |                  |                  |
| Käibemaks                        | 510 451          | 60 773           |
| Ettevõtte tulumaks               | 0                | 429              |
| <b>Kokku ettemaksed</b>          | <b>510 451</b>   | <b>61 202</b>    |

TARTU MAAKOHUS  
REGISTRIOSAKOND  
SISSE TULNUD

30-06-2005

**Lisa 6. Kinnisvarainvesteeringud ja materiaalne põhivarad**

|                                   | Kinnisvara-<br>investeeringud | Maa ja<br>ehitised | Muu<br>põhivarad | Lõpetamata<br>põhivara | Kokku<br>materiaalne<br>põhivara |
|-----------------------------------|-------------------------------|--------------------|------------------|------------------------|----------------------------------|
| <b><u>Soetusmaksumus</u></b>      |                               |                    |                  |                        |                                  |
| <b>31.12.2003</b>                 | <b>3 844 735</b>              | <b>931 991</b>     | <b>0</b>         | <b>1 417 490</b>       | <b>2 349 481</b>                 |
| Soetatud                          | 0                             | 0                  | 13 400           | 4 702 685              | 4 716 085                        |
| Lõpetatud ehitus                  | 0                             | 6 120 175          | 0                | -6 120 175             | 0                                |
| <b>31.12.2004</b>                 | <b>3 844 735</b>              | <b>7 052 166</b>   | <b>13 400</b>    | <b>0</b>               | <b>7 065 566</b>                 |
| <b><u>Akumuleeritud kulum</u></b> |                               |                    |                  |                        |                                  |
| <b>31.12.2003</b>                 | <b>1 055 484</b>              | <b>279 836</b>     | <b>0</b>         | <b>0</b>               | <b>279 836</b>                   |
| Arvestatud kulum                  | 232 215                       | 59 603             | 826              | 0                      | 60 429                           |
| <b>31.12.2004</b>                 | <b>1 287 699</b>              | <b>339 439</b>     | <b>826</b>       | <b>0</b>               | <b>340 265</b>                   |
| <b><u>Jääkmaksumus</u></b>        |                               |                    |                  |                        |                                  |
| <b>31.12.2003</b>                 | <b>2 789 251</b>              | <b>652 155</b>     | <b>0</b>         | <b>1 417 490</b>       | <b>2 069 645</b>                 |
| <b>31.12.2004</b>                 | <b>2 557 036</b>              | <b>6 712 727</b>   | <b>12 574</b>    | <b>0</b>               | <b>6 725 301</b>                 |

Kokku arvestati 2004.a. kulumit 292 644 krooni.

29.06.2005  
Kampl

30 -06- 2005

.....

|   | 2004.a         | 2003.a         |
|---|----------------|----------------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu (lisa7)      | 1 299 445      | 1 313 253      |
| Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt seotud kulud | -469 442       | -593 128       |
| <b>Netotulu kinnisvarainvesteeringutelt</b>                 | <b>830 003</b> | <b>720 125</b> |

### Lisa 7. Kasutusrent

| <b>Antud rendid (lisa 6)</b>  | <b>2004</b> | <b>2003</b> |
|---|-------------|-------------|
| Kinnisvarainv. soetusmaksumuses   | 3 844 735   | 3 844 735   |
| Aruandeaasta kulum  | 232 215     | 320 311     |
| Akumuleeritud kulum   | 1 287 699   | 1 055 484   |
| Kasutusrendi tulu   | 1 299 445   | 1 313 253   |
| <b>Võetud rendid</b>  | <b>2004</b> | <b>2003</b> |
| Kasutusrendi kulu (sõidua autod)  | 104 597     | 0           |
| Kasutusrendi kulu (ruumid)  | 0           | 23 720      |
| <u>Järgnevate perioodide rendikulu mittekatestatavatest lepingutest :</u> |             |             |
| * 2005.a.   | 32 681      | 0           |
| * 2006-2008.a.  | 104 191     | 0           |

Vt rendikulu osas ka lisa 9.

### Lisa 8. Osakapital

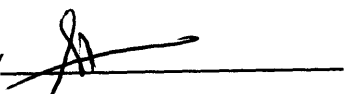
|                 |           |
|-----------------|-----------|
| Osade arv       | 395       |
| Osa nimiväärtus | 1 000     |
| Miinimumkapital | 395 000   |
| Maksimumkapital | 1 580 000 |

Iga 1 000 krooni annab ühe osanikule hääle.

Aruandeaastal kuulutati välja dividende summas 150 000 krooni (2003.a. 300 000 krooni), mis on koos tulumaksuga kajastatud bilansireal „Dividendivõlad“. Aruandeaastal maksti dividende 220 000 krooni (2003.a. 0 krooni), millega kaasnes tulumaksukohustus 77 298 krooni (2003.a. 0 krooni).

Ettevõtte vaba omakapital seisuga 31. detsember 2004 moodustas, arvestades kasumi jaotamise ettepanekuid, 2 821 696 (31.12.2003.a. 2 340 287) krooni. Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 2 144 489 (2003.a. 1 731 813) krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 677 207 (2002a. 608 474) krooni.

29.06.2005  
Kamp



TARTU MAAKOHUS  
REGISTRIOSAKOND  
SISSE TULNUD

30 -06- 2005

**Lisa 9. Kasumiaruande kirjete selgitused**

**Müügitulu**

|  | 2004      | 2003      |
|--|-----------|-----------|
| <input type="checkbox"/> rendi ja üüritulu         | 1 299 445 | 1 313 253 |
| <input type="checkbox"/> tulud kommunaalteenustest | 286 306   | 525 132   |
| <input type="checkbox"/> ehitusmaterjalid          | 803 804   | 377 108   |
| <input type="checkbox"/> remondi teenus            | 37 100    | 21 019    |
| <input type="checkbox"/> majutusteenused           | 62 091    | 0         |
| <input type="checkbox"/> muud tulud                | 48 281    | 79 858    |

**KOKKU:** 2 537 027 2 316 370

**Kaubad, toore ja materjal**

|                                | 2004          | 2003         |
|--------------------------------|---------------|--------------|
| Majapidamistarbed jm. materjal | 87 428        | 8 749        |
| <b>KOKKU:</b>                  | <b>87 428</b> | <b>8 749</b> |

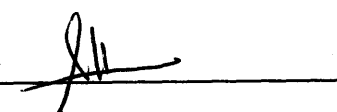
**Mitmesugused tegevuskulu**

|                         | 2004    | 2003    |
|-------------------------|---------|---------|
| Kantseleikulud          | 10 577  | 2 518   |
| Telefon, fax, side      | 36 329  | 26 934  |
| Remondikulu             | 304 801 | 838 886 |
| Kasutusrent (lisa 7)    | 104597  | 23 720  |
| Tööriistade rent        | 7771    | 0       |
| Väikevahendite kulu     | 419 785 | 97 934  |
| Ruumide hooldus, haldus | 0       | 24 461  |
| Kindlustus              | 15 134  | 11 594  |
| Valve                   | 3 500   | 39 994  |
| Kuulutused              | 25 868  | 16 875  |
| Notaritehingud          | 0       | 20 655  |
| Riigilõivud             | 12 948  | 11 517  |
| Kinnisvara teenused     | 6 500   | 25 424  |
| Raamatupidamisteenused  | 56 700  | 33 000  |
| Lepingutasud            | 2 000   | 26 400  |
| Muud                    | 271 208 | 124 513 |

**KOKKU:** 1 277 718 1 324 425

**Finantstulud- ja kulud**

|                            | 2004          | 2003           |
|----------------------------|---------------|----------------|
| Saadud intressid           | 29 459        | 138 477        |
| Saadud viivised            | 167 533       | 55 926         |
| Muud finantstulud ja-kulud | 6 661         | 0              |
| Makstud intressid          | -117 961      | -35 691        |
| Makstud viivised           | -1 962        | -1 918         |
| <b>KOKKU:</b>              | <b>83 730</b> | <b>156 794</b> |





30-06-2005

**Lisa 10. Tehingud osapooltega .....**

| Seos – ühine omanike ring                   | 2004      | 2003      |
|---|-----------|-----------|
| <b>OÜ Mody</b>                              |           |           |
| Müüdnud teenust                             | 58 128    | 87 192    |
| Ostetud teenust                             | 65 060    | 42 994    |
| <b>OÜ Külli-Tartu</b>                       |           |           |
| Müüdnud teenust                             | 11 276    | 190 768   |
| <b>OÜ Hiid</b>                              |           |           |
| Müüdnud teenust                             | 21 570    | 125 306   |
| Ostetud teenust                             | 0         | 9 000     |
| <b>AS Pustak</b>                            |           |           |
| Müüdnud teenust                             | 5 271     | 128 447   |
| <b>AS Gebbs</b>                             |           |           |
| Müüdnud teenust                             | 5 623     | 5 513     |
| Ostetud teenust                             | 2 208     | 15 470    |
| Saadud laen (vt ka lisa 11)                 | 1 250 000 | 0         |
| Laenuvõlg (vt ka lisa 11)                   | 1 250 000 | 0         |
| <b>OÜ Daimonion</b>                         |           |           |
| Müüdnud teenust                             | 17        | 15 154    |
| Ostetud teenust                             | 250       | 148 867   |
|   | 0         |           |
| <b>OÜ Rosenkranz</b>                        |           |           |
| Müüdnud teenust                             | 0         | 1 512     |
| <b>OÜ Aramea</b>                            |           |           |
| Müüdnud teenust                             | 0         | 2835      |
| <b>OÜ Viadukt</b>                           |           |           |
| Müüdnud teenust                             | 11 957    | 840       |
| <b>OÜ Realtor</b>                           |           |           |
| Müüdnud teenust                             | 1 417     | 1 550     |
| <b>OÜ Realkin</b>                           |           |           |
| Müüdnud teenust                             | 3 271     | 1 447     |
| <b>OÜ Realest Kinnisvara</b>                |           |           |
| Müüdnud teenust                             | 2 313     | 0         |
| <b>Naresh Mody, Akshay Mody, Amish Mody</b> |           |           |
| Laenu saldo (vt lisaks lisa 11)             | 3 934 069 | 1 717 234 |

Juhatuse liige Naresh Mody



29.06.2005

Kamp

17

30-06-2005

OÜ Aspin-Tartu  
Majandusaasta aruanne 2004

**Lisa 11. Võlakohustused ja panditud varad**

|   | 2004             | 2003.a.          |
|---|------------------|------------------|
| <b><u>Laen (N.Mody, A.Mody, A.Mody) (lisa 10)</u></b> |                  |                  |
| <b>Saldo aasta algul</b>                              | <b>1 717 234</b> | <b>1 718 699</b> |
| Saadud laen   | 5 405 185        | 1 402 734        |
| Tagastatud laen                                       | -3 188 350       | -1 404 199       |
| <b>Saldo aasta lõpul</b>                              | <b>3 934 069</b> | <b>1 717 234</b> |
| Baasvaluuta   | EEK              | EEK              |
| Intressimäär  | 0                | 0                |
| Tagastamistähtaeg (kokkuleppel)                       |                  |                  |
| <b><u>Laen ettevõttelt</u></b>                        |                  |                  |
| <b>Saldo aasta algul</b>                              | <b>0</b>         | <b>8 500</b>     |
| Saadud laen (vt lisa 10)                              | 1 250 000        | 0                |
| Tagastatud laen                                       | 0                | -8 500           |
| <b>Saldo aasta lõpul</b>                              | <b>1 250 000</b> | <b>0</b>         |
| Baasvaluuta   | EEK              | EEK              |
| Intressi määr   | 4%               | 0                |
| Tagastamistähtaeg                                     | 2005.a.          | 2004.a.          |
| <b><u>Tartu Maavalitsus, maa erastamine</u></b>       |                  |                  |
| <b>Saldo aasta algul</b>                              | <b>191 830</b>   | <b>213 150</b>   |
| Sh lühiajaline  | 19 184           | 21 320           |
| Sh pikaajaline  | 172 646          | 191 830          |
| Tasutud aruandeaastal põhimakseid                     | -38 368          | -21 320          |
| <b>Saldo aasta lõpul</b>                              | <b>153 462</b>   | <b>191 830</b>   |
| Sh lühiajaline  | 38 368           | 19 184           |
| Sh pikaajaline  | 115 094          | 172 646          |
| Baasvaluuta   | EEK              | EEK              |
| Intressimäär  | 10%              | 10%              |
| Tagastamistähtaeg                                     | 2008.a.          | 2008.a.          |
| <b><u>Pangalaen-Ühispank</u></b>                      |                  |                  |
| <b>Saldo aasta algul</b>                              | <b>0</b>         | <b>800 000</b>   |
| Saadud laen   | 0                | 0                |
| Tagastatud laen                                       | 0                | -800 000         |
| <b>Saldo aasta lõpul</b>                              | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b><u>Pangalaen-Hansapank</u></b>                     |                  |                  |
| <b>Saldo aasta algul</b>                              | <b>500 000</b>   | <b>0</b>         |
| Saadud laen   | 1 775 786        | 500 000          |
| Tagastatud laen                                       | -100 919         | 0                |
| <b>Saldo aasta lõpul</b>                              | <b>2 174 867</b> | <b>500 000</b>   |
| Sh.lühiajaline  | 190 328          | 14 253           |
| Sh.pikaajaline  | 1 984 539        | 485 747          |
| Baasvaluuta   | EUR              | EUR              |
| Intressimäär 6 kuu EURIBOR+3,25%                      |                  |                  |
| Tagastamistähtaeg                                     | 10.9.10          | 10.9.10          |
| <b>Hüpoteek kinnistule Mõisavahe 21</b>               | <b>3 000 000</b> | <b>3 000 000</b> |

Juhatusel liige Naresh Mody



29.06.2005  
Kamp

30 -06- 2005

.....

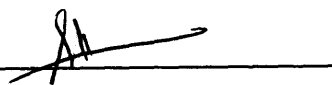
## JUHATUSE ALLKIRJAD 2004.a. MAJANDUSAASTA ARUANDELE

OÜ Aspin-Tartu juhatus on koostanud 2004 majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku poolt .....2005.a. otsusega, allkirjastamine .....2005.a.

Juhatus liige  
Naresh Mody



Juhatus liige Naresh Mody



TARTU MAAKOHUS  
REGISTRIOBKOND  
SISSE TULNUD

30 -06- 2005

## Kasumi jaotamise ettepanek

.....

|                           |                        |
|---------------------------|------------------------|
| Eelmiste perioodide kasum | 2 190 287 krooni.      |
| <u>Aruandeaasta kasum</u> | <u>631 409 krooni.</u> |
| Kokku vaba omakapital     | 2 821 696 krooni.      |

Juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku:

|   |         |
|---|---------|
| Dividendideks                               | 400 000 |
| Dividendide väljamaksmisel kaasnev tulumaks | 126 316 |
| Eelmiste perioodide arvele                  | 231 409 |

  
\_\_\_\_\_  
Naresh Mody  
Juhatuses liige

.....2005.a.

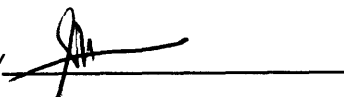
  
\_\_\_\_\_

TARTU MAAKOHUS  
REGISTRIOSAKOND  
SISSE TULNUD

30-06-2005

## Osanike nimekiri

|                  |                 |   |
|------------------|-----------------|---|
| <b>AS PUSTAK</b> | Registrikood    | 10850225  |
|                  | Asukoht         | Eesti Vabariik<br>Aleksandri 1-36<br>Tartu, 51004 |
|                  | Osaakapital     | 395000 krooni                                     |
|                  | Osa nimiväärtus | 1 000 krooni                                      |
|                  | Osade arv       | 395 osa   |



# AUDIITORBÜROO ELSS AS

Auditors & Consultants



TARTU MAAKOHUS  
REGISTRIOSAKOND  
SISSE TULNUD

30-06-2005

## AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

### OÜ ASPIN-TARTU OSANIKELE


Oleme kontrollinud OÜ Aspin-Tartu raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2004, perioodi 01.01.2004 - 31.12.2004 kasumiaruannet, rahavoogude aruannet, omakapitali muutuste aruannet ning aastaaruande lisasid. Raamatupidamise aastaaruande koostamine on ettevõtte juhtkonna kohustus. Meie ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasime auditi kooskõlas Eesti Vabariigi audiitortegevuse eeskirjadega. Nimetatud eeskirjad nõuavad, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega otsustada, ega raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi. Auditi käigus oleme väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Meie audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Arvame, et meie audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Oleme seisukohal, et ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne, mis näitab 2004.a. majandustulemuseks 631 409 krooni kasumit ja bilansimahuks seisuga 31.12.2004 11 626 212 krooni, kajastab kooskõlas Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega olulises osas õigesti ja õiglaselt OÜ Aspin-Tartu finantsseisundit seisuga 31.12.2004 ning siis lõppenud aruandeperioodi majandustulemust ja rahavoogusid.

Tartus 29. juunil 2005

Audiitorbüroo ELSS AS



Enn Leppik  
vannutatud audiitor