

Harju Maakohus  
Registriosakond  
SISSE TULNUD

07 -07- 2006

15

Esta Leppik

OÜ SPARUS  
TALLINN

## 2005.A MAJANDUSAASTA ARUANNE

|                              |                             |
|------------------------------|-----------------------------|
| Juriidiline aadress:         | Kaarna 27a<br>10620 Tallinn |
| Äriregistri nr.              | 10781872                    |
| Telefon:                     | 504 0220                    |
| Majandusaasta algus ja lõpp: | 01.01 2005 – 31.12.2005     |

## SISUKORD

|                                                                                |    |
|--------------------------------------------------------------------------------|----|
| ETTEVÖTTE LÜHIISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED                                    | 3  |
| TEGEVUSARUANNE                                                                 | 4  |
| RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE                                                   | 5  |
| • Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele                             | 5  |
| • Bilanss                                                                      | 6  |
| • Kasumiaruanne                                                                | 6  |
| • Rahavoogude aruanne                                                          | 7  |
| • Omakapitali muutuste aruanne                                                 | 7  |
| RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD                                             | 8  |
| • Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted | 8  |
| • Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud                                    | 10 |
| • Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed                                                  | 10 |
| • Lisa 4 Laenunõuded                                                           | 10 |
| • Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud                                              | 10 |
| • Lisa 6. Materiaalne põhivara                                                 | 11 |
| • Lisa 7 Võlad ja ettemaksed                                                   | 11 |
| • Lisa 8 Laenukohustused                                                       | 11 |
| • Lisa 9 Omakapital                                                            | 12 |
| • Lisa 10 Müügitulu                                                            | 12 |
| • Lisa 11 Tehingud seotud osapooltega                                          | 12 |
| KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK                                                     | 13 |
| JUHATUSE ALLKIRJAD 2005. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE                             | 14 |

11-11-11

## ETTEVÕTTE LÜHISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED

OÜ Sparus peamiseks tegevuseks on kinnisvara arendamine ja haldamine.

Harju Maakohus  
Registriosakond

SISSE TULNUD

07-07-2006

Juriidiline aadress:

Kaarna 27a  
10620 Tallinn  
Eesti Vabariik

Äriregistri nr.

10781872

Telefon:

504 0220

.....

**TEGEVUSARUANNE**

Harju Maakohus  
Registriesakond

SISSE TULNUD

07 -07- 2006

2005 aastal jätkas OÜ Sparus kinnisvaraala tegevust.

Aruandeperioodil müüdi kinnisvara Tartus ning soetati kinnisvara Paldiskis.

Samuti soetati osalus kinnisvaraga tegelevas AS ATV&TAV Grupp'is, millel olid suured investeeringud tehtud kinnisvarasse. Seoses AS ATV & TAV Grupp suuromanikele 2005 aasta lõpus tehtud ootamatu pakkumise tõttu välismaiste investorite poolt, oli OÜ Sparus sunnitud müüma ka oma väikeosuse, et mitte jääda sõltuvaks tulevikus välisinvestorist. Ajutiselt soetati investeerimisportfell ning jätkatakse ettevõttele sobivate kinnisvarainvesteeringute otsimist.

2005. aasta majandusaastal ettevõttes palgalisi töötajaid ei olnud ning juhatuse liikmele tasusid makstud ei ole.

11-11-11

## RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Harju Maakohus  
Registriesakond

SISSE TULNUD

### Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

07 -07- 2006

Juhatus kinnitab lehekülgedel 5 kuni 12 toodud OÜ Sparus 2005. a raamatupidamise  
aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamise tavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- OÜ Sparus on jätkuvalt tegutsev.

10. juuni 2006

17.7.

07-07-2006

**BILANSS****VARAD****Käibevara**

Raha

Lühiajalised finantsinvesteeringud

Nõuded ja ettemaksed

**Käibevara kokku****Põhivara****Materiaalne põhivara**

Kinnisvarainvesteeringud

Muud põhivarad

**Põhivara kokku****VARAD KOKKU**

| 2005      | 2004    | Lisad |
|-----------|---------|-------|
| 15 672    | 58 609  |       |
| 3 363 061 | 0       | 2     |
| 163 710   | 177 120 | 3,4   |
| 3 542 443 | 235 729 |       |
| 40 639    | 60 227  | 5     |
| 21 161    | 15 891  | 6     |
| 61 800    | 76 118  |       |
| 3 604 243 | 311 847 |       |

**KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL****Lühiajalised kohustused**

Laenukohustused

Võlad ja ettemaksed

**Lühiajalised kohustused kokku****Pikaajalised kohustused**

Muud pikaajalised võlad

**Kohustused kokku****Omakapital**

Osakapital

Kohustuslik reservkapital

Jaotamata kasum

**Omakapital kokku****KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU**

|           |         |   |
|-----------|---------|---|
| 0         | 40 000  | 8 |
| 546 964   | 11 340  |   |
| 546 964   | 51 340  |   |
| 509 272   | 0       |   |
| 1 056 236 | 0       | 7 |
| 40 000    | 40 000  | 9 |
| 2 581     | 2 343   |   |
| 2 505 426 | 218 164 |   |
| 2 548 007 | 260 507 |   |
| 3 604 243 | 311 847 |   |

**KASUMIARUANNE**

Müügitulu

Muud äritulud

Kaubad, toore, materjal ja teenused

Muud tegevuskulud

Põhivara kulum

Muud ärikulud

**Ärikasum****Finantstulud ja -kulud**

Muud finantstulud ja -kulud

Kasum majandustegevusest

Aruandeaasta puhaskasum

| 2005      | 2004    | Lisad |
|-----------|---------|-------|
| 9 708     | 39 654  | 10    |
| 269 000   | 0       |       |
| -2 949    | -18 126 |       |
| -35 575   | -27 270 |       |
| -12 968   | -9 192  | 6     |
| -4 063    | -590    |       |
| 223 153   | -15 524 |       |
| 2 064 347 | 15 762  |       |
| 2 287 500 | 238     |       |
| 2 287 500 | 238     |       |

**RAHAVOOGUDE ARUANNE (kaudne meetod)**

SISSE TULNUD

07-07-2006

|                                                   | 2005            | 2004          | Lisad |
|---------------------------------------------------|-----------------|---------------|-------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                     |                 |               |       |
| Ärikasum                                          | 223 153         | -15 524       |       |
| Korrigeerimised:                                  |                 |               |       |
| Põhivara kulum                                    | 12 968          | 9 192         | 6     |
| Kasum kinnisvarainvesteeringu müügist             | -259 000        |               |       |
| Äritegevusega seotud nõuete muutus                | -16 590         | 1 337         |       |
| Äritegevusega seotud kohustuste muutus            | 1 044 897       | 10 944        |       |
| Investeeringisportfelli muutus                    | -3 363 061      | 0             | 2     |
| Muud finantstulud                                 | 2 064 347       | 0             |       |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>               | <b>-293 286</b> | <b>5 949</b>  |       |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>           |                 |               |       |
| Antud laenud                                      |                 | 0             |       |
| Antud laenude tagasimaksed                        | 30 000          | 69 560        |       |
| Materiaalse põhivara soetus                       | -16 990         | 0             | 6     |
| Kinnisvarainvesteeringu soetus                    | -10 661         | -31 227       | 5     |
| Kinnisvarainvesteeringu müük                      | 288 000         |               |       |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>     | <b>290 349</b>  | <b>38 333</b> |       |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>          |                 |               |       |
| Saadud laenude tagasimaksed                       | -40 000         | 0             |       |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>    | <b>-40 000</b>  | <b>0</b>      |       |
| <b>Rahavood kokku</b>                             | <b>-42 937</b>  | <b>44 282</b> |       |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b> | <b>58 609</b>   | <b>14 327</b> |       |
| Raha ja raha ekvivalentide muutus                 | -42 937         | 44 282        |       |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>   | <b>15 672</b>   | <b>58 609</b> |       |

**OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE**

|                          | Aktsia-<br>kapital | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata<br>kasum/kahjum | Kokku     |
|--------------------------|--------------------|------------------------------|---------------------------|-----------|
| Saldo seisuga 31.12.2002 | 40 000             | 0                            | 219 926                   | 259 926   |
| Aruandeperioodi kasum    |                    |                              | 343                       | 343       |
| Saldo seisuga 31.12.2003 | 40 000             | 0                            | 220 269                   | 260 269   |
| Aruandeaasta kasum       |                    |                              | 238                       | 238       |
| Saldo seisuga 31.12.2004 | 40 000             | 0                            | 220 507                   | 260 507   |
| Aruandeaasta kasum       |                    |                              | 2 287 500                 | 2 287 500 |
| Saldo seisuga 31.12.2005 | 40 000             | 0                            | 2 508 007                 | 2 548 007 |

07-07-2006

**Raamatupidamise aastaaruande lisad****Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted**

OÜ Sparus 2005. aasta raamatupidamise aastaaruanne on kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

**Esitlusviis ja arvestuspõhimõtete muudatused**

2005. aasta jooksul on jõustunud rida muudatusi Raamatupidamise seaduses. Vastavalt seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhendite nõuetele on muudetud finantsaruannetes kajastatud informatsiooni esitlusviisi ning on avaldatud täiendavat informatsiooni aruannete lisades. Eelmise perioodi võrdlusandmete esitus on viidud vastavusse uue esitlusviisiga.

**Raha ja raha ekvivalendid**

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes pangas arvelduskontol olevat raha.

**Nõuded ostjate vastu**

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga ostja kohta eraldi.

**Muud nõuded**

Kõiki muid nõudeid, 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 laekavas summas.

**Kinnisvarainvesteeringud**

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekt (korteriomand), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise ja turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering on võetud arvele soetusmaksumuses

**Materiaalne põhivara**

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, kantakse ostmise hetkel kulusse. Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kuludest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalne põhivara



kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulatsioonikohus kulum.

Hari Makohus  
Registriosakond

SISSE TULNUD

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes eeldatavast kasulikust elueast: 07-07-2006

Muud põhivarad 33,33%

#### Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, viitvõlad) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

#### Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ege kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 23/77 (kuni 31. detsember 2005 kehtis maksumäär 24/76, ning kuni 31.12.2004 maksumäär 26/74) netodividendina väljamakstud summalt. 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.

#### Tulude arvestus

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist. Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

#### Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastasest puhaskasumi eraldistest. Reservkapital peab moodustama 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

07-07-2006

**Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud**

|                                              | 2005      | 2004 |
|----------------------------------------------|-----------|------|
| Fondide osakud                               | 3 363 061 | 0    |
| Õiglasest väärtuses läbi kasumiaruande kokku | 3 363 061 | 0    |

**Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed**

|                                    | 2005           | 2004           |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Laenunõuded (lisa 4)               | 100 440        | 130 440        |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 3 353          | 3 353          |
| sh. Käibemaks                      | 3 353          | 3 353          |
| Intressid                          | 55 813         | 42 978         |
| Muud nõuded                        | 4 104          | 0              |
| Ettemaksed teenuste eest           | 0              | 349            |
| <b>Nõuded ja ettemaksed kokku</b>  | <b>163 710</b> | <b>177 120</b> |

**Lisa 4 Laenunõuded**

|             | Saldo      | Tagasi maksta | 12 kuu     | Tagasimakse- | Intressi- |
|-------------|------------|---------------|------------|--------------|-----------|
|             | 31.12.2005 | jooksul       | tähtaeg    | määr         |           |
| Antud laenu | 100 440    | 100 440       | 31.12.2006 | 12%          |           |

|             | Saldo      | Tagasi maksta | 12 kuu     | Tagasimakse- | Intressi- |
|-------------|------------|---------------|------------|--------------|-----------|
|             | 31.12.2005 | jooksul       | tähtaeg    | määr         |           |
| Antud laenu | 130 440    | 130 440       | 31.12.2005 | 12%          |           |

**Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud**

|                                                | 2005         | 2004          |
|------------------------------------------------|--------------|---------------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu | 9 708        | 39 654        |
| Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud        | 0            | 18 126        |
| <b>Netotulu kinnisvarainvesteeringutest</b>    | <b>9 708</b> | <b>21 528</b> |

Toimunud muutused kinnisvarainvesteeringutes:

|                                 |               |
|---------------------------------|---------------|
| Saldo seisuga 31.12.203         | 29 000        |
| Soetamine                       | 31 227        |
| Saldo seisuga 31.12.204         | 60 227        |
| Müük                            | -29 000       |
| Parendused                      | 10 661        |
| Amortisatsioonikulu             | -1 249        |
| <b>Saldo seisuga 31.12.2005</b> | <b>40 639</b> |

## Lisa 6 Materiaalne põhivara

Muu materiaalne  
põhivara

## Saldo seisuga 31.12.2003

Soetusmaksumus

32 781

Akumuleeritud kulum

-7 698

Jääkmaksumus

25 083

## 2004. aastal toimunud muutused

Amortisatsioonikulu

-9 192

Mahakantud põhivara

-8 944

Mahakantud põhivara kulum

8 944

## Saldo seisuga 31.12.2004

Soetusmaksumus

23 837

Akumuleeritud kulum

-7 946

Jääkmaksumus

15 891

## 2005. aastal toimunud muutused

Ostud

16 990

Amortisatsioonikulu

-11 720

## Saldo seisuga 31.12.2005

Soetusmaksumus

40 827

Akumuleeritud kulum

-19 666

Jääkmaksumus

21 161

## Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

2005

2004

Võlad tarnijatele

1 180

590

Muud viitvõlad

9 069

10 750

Muud võlad (lisa 10)

1 045 987

0

Võlad ja ettemaksed kokku

1 056 236

11 340

## Lisa 8 Laenukohustused

Saldo

31.12.2005

Saadud laenud

0

(lisa 11)

Tagasi maksta

Saldo

31.12.2004

Saadud laenud

40 000

(lisa 11)

12 kuu  
jooksul

40 000

Tagasimakse-  
tähtaeg

31.12.2005

Intressi-  
määr

0%

**Lisa 9 Omakapital**

|                   | 2005   | 2004   | SISSE TULNUD |
|-------------------|--------|--------|--------------|
| Osakapital        | 40 000 | 40 000 | 07 -07- 2006 |
| Osade arv         | 400    | 400    |              |
| Osade nimiväärtus | 100    | 100    | .....        |

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2005 moodustas 2 505 426 krooni (31. detsember 2004: 218 164 krooni). Dividendide väljamaksmisel omanikele alates 1. jaanuarist 2006 kaasneb sellega tulumaksukulu 23/77 (kuni 31. detsember 2005: 26/74) netodividendidena väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 1 929 178 krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 576 248 krooni. Seisuga 31. detsember 2004 oleks dividendidena olnud võimalik välja maksta 165 805 krooni, millega oleks kaasnenud tulumaksukulu 52 359 krooni.

**Lisa 10 Müügitulu**

OÜ Sparus müügitulu jaguneb geograafiliselt:

|       | 2005  | 2004   |
|-------|-------|--------|
| Eesti | 9 708 | 39 654 |

OÜ Sparus müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes:

|           |       |        |
|-----------|-------|--------|
| Renditulu | 9 708 | 39 654 |
|-----------|-------|--------|

**Lisa 11 Tehingud seotud osapooltega**

OÜ Sparus aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

**a. Omanikke**

Saldod seotud osapooltega:

|                                      | 2005           | 2004          |
|--------------------------------------|----------------|---------------|
| Saadud laenud (lisa 8)               | 0              | 40 000        |
| Muud võlad (lisa 7)                  | 536 715        | 0             |
| <b>Lühiajalised kohustused</b>       | <b>536 715</b> | <b>40 000</b> |
| Muud võlad (lisa 7)                  | 509 272        | 0             |
| <b>Pikaajalised kohustused kokku</b> | <b>509 272</b> | <b>0</b>      |

**KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK**

SISSE TULNUD

07-07-2006

OÜ Sparus juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2005.aasta  
puhaskasum summas 2 287 500 krooni alljärgnevalt: .....

|                                           |                  |
|-------------------------------------------|------------------|
| 1. eraldised kohustuslikku reservkapitali | 1 419 krooni     |
| 2. jaotamata kasum                        | 2 286 081 krooni |

Seega jääb jaotamata kasumiks 2 504 007 krooni.

11-7-

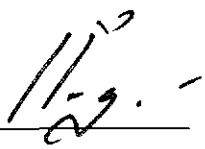
**JUHATUSE ALLKIRJAD 2005. A MAJANDUSAASTA ARUANDELE**

OÜ Sparus 2005.a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku poolt  
12. juuni 2006 otsusega, allkirjastamine 12.juuni 2006:

Harju Maakohus  
Registriosakond

SISSE TULNUD

07 -07- 2006

  
\_\_\_\_\_  
Leho Lugna  
Juhataja

*OÜ Sparus*

**OSANIKE NIMEKIRI SEISUGA**

**Osanik**

Leho Lugna, elukoht Tallinn,

*2005.a majandusaasta aruanne*

Harju Maakohus

Registriosakond

**SISSE TULNUD**

07 -07- 2006

**Osa nimiväärtus**.....

isikukood 35305040252      40 000

11-9-2006