

## Majandusaasta aruanne

TARTU MAAKOHUS  
REGISTRIOSAKOND  
SISSE TULNUD

03.07.2006

16.04. 63319

**Ärinimi** MP Vara OÜ  
**Äriregistri kood** 10850171  
**Aadress** Raudtee 16b, Tartu 50404  
**Tegutsemiskoha aadress** Vallikraavi 2, Tartu 51003  
**Telefon** 7407 130  
**Telefon** 56 225 571  
**Faks** 7366 364

**Elektronpost** [andres@ainarauto.ee](mailto:andres@ainarauto.ee)

**Põhitegevusala** kinnisvara ost-müük

**Majandusaasta algus** 1. jaanuar 2005

**Majandusaasta lõpp** 31. detsember 2005

**Tegevjuht** Andres Pettai

**Audiitor** Accept OÜ

Reg.kood 10039606

**Lisatud dokumendid** 1. Audiitori järeldusotsus

Andres Pettai  
Juhataja

03. 07. 2006

## Sisukord

|                                                                                                        |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne.....                                                                                    | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne.....                                                                      | 4  |
| Juhatus 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>hindamiselused ..... | 9  |
| Lisa 2. Nõuded ostjate vastu .....                                                                     | 12 |
| Lisa 3. Ettemaksed .....                                                                               | 12 |
| Lisa 4. Varud .....                                                                                    | 12 |
| Lisa 5. Pikaajalised finantsinvesteeringud .....                                                       | 13 |
| Lisa 6. Lühiajalised võlakohustused .....                                                              | 13 |
| Lisa 7. Maksuvõlad .....                                                                               | 13 |
| Lisa 8. Omakapital .....                                                                               | 14 |
| Lisa 9. Potentsiaalsed kohustused .....                                                                | 14 |
| Lisa 10. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes .....                             | 14 |
| Lisa 11. Tehingud seotud osapooltega .....                                                             | 14 |
| Kasumi jaotamise ettepanek.....                                                                        | 15 |
| Juhatus allkirjad 2005. aasta majandusaasta aruandele. ....                                            | 15 |

03.07.2006

## Tegevusaruanne

### Sissejuhatus

2005. aastal jätkas OÜ MP Vara oma traditsioonilist äritegevust – kinnistute ost, nende väärtustamine (jagamine kruntideks, elektrivõrkudega liitumise organiseerimine, muu parendamine) ja müük. Samuti jätkas osatühing sõiduautode ostu-müügi tegevusega, kuid loobuti sellel aruande perioodil autorendi teenuste osutamisest. Toimus tuntav käibemahtude suurenemine, mis oli seotud nii tegevuse hoogustumisega kui ka kinnisvarahindade hüppelise tõusuga.

### Tulud, kulud ja kasum

2005. aastal moodustas OÜ MP Vara müügitulu 11,2 mln krooni, millest 59,8 % moodustas kinnisvara-, 39,3 % autode- ja 0,9 teenuste müügitulu. Võrreldes eelmise majandusaastaga kasvas kinnisvara müügitulu ligi 78 korda, autode müügitulu ligi 6 korda ja teenuste müügitulu 1,5 korda.

OÜ MP Vara äriksumiks kujunes 4,58 mln krooni, mis on ligikaudu 3 korda enam kui 2003 majandusaastal. 2004. majandusaastal ettevõtte majandustegevuse kasum minimaalne.

Finantsnäitajad:

|                          | 31-dets-05 | 31-dets-04 |
|--------------------------|------------|------------|
| Maksevõime kattekordaja: | 6,09       | 8,34       |
| Likviidsus kordaja:      | 4,03       | 0,40       |
| Üldine võlakordaja       | 12%        | 12%        |
| Firma aktive tulukus     | 69,7%      | -2,1%      |
| Omakapitali tulukus:     | 78,9%      | -2,4%      |

### Investeeringud

Aruandeperioodil soetati 1 uus kinnistu ja realiseeriti 2 kinnistut. Samuti tehti ka üks vahetustehing, mille käigus ärimaa vahetati elamumaa vastu.

### Personal

OÜ MP Vara personal koosneb ühest inimesest ja raamatupidajast. Kõik teenused ostetakse vastava alaga tegelevatelt ettevõtetelt. 2005. aastal moodustasid ettevõtte tööjõukulud ligi 0,1 mln krooni. Ettevõtte juhatusele eraldi töötasusid ei makstud.

### Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

OÜ MP Vara põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on jätkata senist tegevust ja leida laiendamisvõimalusi kinnisvaraalases tegevuses.

03.07.2006

## Raamatupidamise aastaaruanne

### **Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele**

MP Vara OÜ juhatus kinnitab lehekülgedel 4 kuni 14 toodud OÜ MP Vara 2005.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;

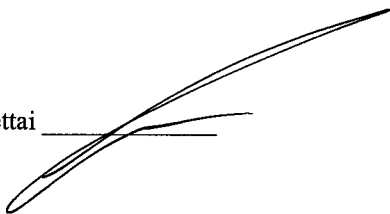
raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ MP Vara finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;

kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;

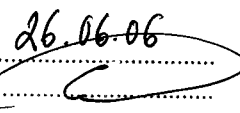
OÜ MP Vara on jätkuvalt tegutsev.

Tartus, 26.juuni 2006.a

Andres Pettai  
Juhataja



Date/kuupäev .....  
Signature/allkiri .....

26.06.06  


05.07.2006

## Bilanss

|                                                   | Lisa<br>nr. | 31.12.2005        | 31.12.2004       |
|---------------------------------------------------|-------------|-------------------|------------------|
| <b>VARAD</b>                                      |             |                   |                  |
| Käibevara                                         |             |                   |                  |
| Raha ja pangakontod                               |             | 541 831           | 97 242           |
| Nõuded ostjate vastu                              | 2           | 4 505 643         | 4 248            |
| Viitlaekumised (aruandeperioodil laekumata tulud) |             | 263               | 148              |
| Ettemaksed                                        | 3           | 1 848             | 3 587            |
| Varud                                             | 4           | 2 586 648         | 2 067 329        |
| Käibevara kokku                                   |             | 7 636 233         | 2 172 553        |
| Põhivara                                          |             |                   |                  |
| Pikaajalised finantsinvesteeringud                | 5           | 3 060 372         | 79 200           |
| Põhivara kokku                                    |             | 3 060 372         | 79 200           |
| <b>VARAD KOKKU</b>                                |             | <b>10 696 605</b> | <b>2 251 753</b> |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL</b>                   |             |                   |                  |
| Lühiajalised kohustused                           |             |                   |                  |
| Võlakohustused                                    | 6           | 234 000           | 0                |
| Võlad tarnijatele                                 |             | 903 388           | 25               |
| Muud lühiajalised võlad                           |             | 0                 | 100 000          |
| Maksuvõlad                                        | 7           | 107 090           | 50 512           |
| Viitvõlad (aruandeperioodil tegemata väljamaksed) |             | 9 332             | 110 000          |
| Lühiajalised kohustused kokku                     |             | 1 253 810         | 260 537          |
| <b>Kohustused kokku</b>                           |             | <b>1 253 810</b>  | <b>260 537</b>   |
| <b>Omakapital</b>                                 |             |                   |                  |
| Osakapital nimiväärtuses                          |             | 390 000           | 390 000          |
| Reservid                                          |             | 39 000            | 39 000           |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum               | 8           | 1 562 216         | 1 610 233        |
| Aruandeaasta kasum                                |             | 7 451 579         | -48 017          |
| Omakapital kokku                                  |             | 9 442 795         | 1 991 216        |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>             |             | <b>10 696 605</b> | <b>2 251 753</b> |

Andres Pettai  
Juhataja

Date/kuupäev .....  
Signature/alkiri .....

26.06.06

03. 07. 2006

## Kasumiaruanne

|                                               | Lisa<br>nr. | 2005             | 2004            |
|-----------------------------------------------|-------------|------------------|-----------------|
| <b>Äritulud</b>                               |             |                  |                 |
| Müügitulu                                     | 10          | 11 105 559       | 777 212         |
| Muud äritulud                                 | 10          | 95 026           | 1 504           |
| <b>Ärikulud</b>                               |             |                  |                 |
| Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu     |             | -6 447 494       | -853 356        |
| Turustuskulud                                 |             | -33 384          |                 |
| Üldhalduskulud                                |             | -30 442          | -12 093         |
| Tööjõu kulud                                  |             | -107 100         | -44 652         |
| sh. Palgakulu                                 |             | -80 240          | -33 444         |
| Sotsiaalmaksud                                |             | -26 860          | -11 208         |
| Muud ärikulud                                 |             | 0                | -1 504          |
| <b>Ärikasum</b>                               |             | <b>4 582 165</b> | <b>-132 889</b> |
| <b>Finantstulud ja kulud</b>                  |             |                  |                 |
| Kasum pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt | 5           | 2 894 172        | 135 200         |
| Intressitulud ja kulud                        |             | -24 757          | -1 537          |
| <b>Kasum majandustegevusest</b>               |             | <b>7 451 579</b> | <b>774</b>      |
| Tulumaksukulu                                 |             | 0                | -48 791         |
| <b>Aruandeaasta puhaskasum</b>                |             | <b>7 451 579</b> | <b>-48 017</b>  |

Andres Pettai  
Juhataja

Date/kuupäev .....  
Signature/allkiri .....

26.06.06

03.07.2006

## Rahavoogude aruanne

| Otsene meetod                              | Lisa<br>nr. | 2005            | 2004            |
|--------------------------------------------|-------------|-----------------|-----------------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>              |             |                 |                 |
| Raha laekumine klientidelt                 |             | 6 926 509       | 1 072 840       |
| Maksed tarnijatele                         |             | -6 086 349      | -1 599 532      |
| Ettemaksed tarnijatele                     |             | -26 000         | -75 000         |
| Palgamaksed                                |             | -52 272         | -24 000         |
| Makstud maksud                             |             | -124 791        | -16 846         |
| Makstud intressid                          |             | -4 929          | -6 483          |
| <b>Rahavood äritegevusest kokku</b>        |             | <b>632 168</b>  | <b>-649 021</b> |
| <b>Rahavood investeerimisest</b>           |             |                 |                 |
| Finantsinvesteeringute soetus              | 5           | -20 000         | -30 000         |
| Finantsinvesteeringute müük                | 5           | 265 000         | 250 000         |
| Antud laenud                               |             | -1 242 800      | -451 000        |
| Antud laenude tagasimaksed                 |             | 1 242 800       | 598 489         |
| Laekunud intressid                         |             | 2 422           | 2 395           |
| <b>Rahavood investeerimisest kokku</b>     |             | <b>247 422</b>  | <b>369 884</b>  |
| <b>Rahavood finantseerimisest</b>          |             |                 |                 |
| Saadud laenud                              |             | 1 190 000       | 128 000         |
| Laenude tagasimaksed                       |             | -1 515 000      | -128 000        |
| Makstud dividendid                         |             | -110 000        | -40 000         |
| <b>Rahavood finantseerimisest kokku</b>    |             | <b>-435 000</b> | <b>-40 000</b>  |
| <b>Rahavood kokku</b>                      |             | <b>444 589</b>  | <b>-319 137</b> |
| <br>                                       |             |                 |                 |
| Raha ja ekvivalendid perioodi algul        |             | 97 242          | 416 379         |
| Raha ja raha ekvivalentide muutus          |             | 444 589         | -319 137        |
| <b>Raha ja ekvivalendid perioodi lõpus</b> |             | <b>541 831</b>  | <b>97 242</b>   |

Andres Pettai  
Juhataja

Date/kuupäev  
Stamps

26.06.06

05.07.2006

## **Omakapitali muutuste aruanne**

|                             | Osakapital     | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata<br>kasum | Kokku            |
|-----------------------------|----------------|------------------------------|--------------------|------------------|
| <b>Saldo 31.12.2003</b>     | <b>40 000</b>  | <b>4 000</b>                 | <b>2 145 233</b>   | <b>2 189 233</b> |
| Aruandeperioodi puhaskasum  |                |                              | -48 017            | -48 017          |
| Fondiemissioon              | 350 000        |                              | -350 000           | 0                |
| Reservkapitali suurendamine |                | 35 000                       | -35 000            | 0                |
| <b>Saldo 31.12.2004</b>     | <b>390 000</b> | <b>39 000</b>                | <b>1 562 216</b>   | <b>1 991 216</b> |
| Aruandeperioodi puhaskasum  |                |                              | 7 451 579          | 7 451 579        |
| <b>Saldo 31.12.2005</b>     | <b>390 000</b> | <b>39 000</b>                | <b>9 013 795</b>   | <b>9 442 795</b> |

Andres Pettai  
Juhataja

Date/kuupäev .....  
Signature/allkiri .....

26.06.06

03.07.2006

## **Raamatupidamise aastaaruande lisad**

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

OÜ MP Vara 2005. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist ja see on koostatud Eesti kroonides.

#### **Finantsvara ja -kohustused**

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantsvara ja -kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustusega otseselt seotud kulutusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab selle üle kontrolli. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

#### **Raha ja raha ekvivalendid**

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest otsesel meetodil.

#### **Nõuded ostjate vastu**

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Nõudeid, mida oleks vaja klassifitseerida lootusetuteks või ebatõenäoliselt laekuvateks nõueteks, 2005. majandusaastal ei olnud.

#### **Varud**

Varud võetakse algselt arvele nende soetamismaksumuses, mis koosneb ostukuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse seisukorda. Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude soetamisega otseselt seotud kulutusi. Varude soetamismeetodi arvestamisel kasutatakse individuaalse hindamise meetodit. Varud hinnatakse bilansis lähtuvalt sellest, mis on madalam, kas soetamismaksumus või netorealiseerimismaksumus.

#### **Pikaajalised finantsinvesteeringud**

Muud pikaajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse kajastatakse õiglases väärtuses juhul, kui see on usaldusväärselt hinnatav või korrigeeritud soetamismaksumuses (soetamismaksumus miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

26.06.06

03.07.2006

## Materiaalne põhivara

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 10 000 krooni ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kohe 100% kuluks.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Kui põhivara objekti valmistamist on finantseeritud laenuga, lülitatakse laenukasutuse kulutused objekti soetusmaksumusse. Vara maksumusse kapitaliseeritakse laenukasutuse kulutused, mis on arvestatud alates vara valmistamise alustamise hetkest kuni vara valmimiseni.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Materiaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised kasulikud eluead:

| Materiaalse põhivara grupp | Kasulik eluiga   |
|----------------------------|------------------|
| Maa                        | ei amortiseerita |
| Ehitised ja rajatised      | 20 aastat        |
| Seadmed                    | 5 - 6 aastat     |
| Sõidukid                   | 5 aastat         |
| Muu inventar               | 3 - 5 aastat     |

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnunud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikkust eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid parendustöid, mis tõstavad objekti võimet osaleda tulevikus majandusliku kasu loomisel, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Muud kulutused, mis pigem säilitavad põhivara võimet luua majanduslikku kasu, kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

## Vara väärtuse vähenemine

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata vara väärtuse langusele. Juhul kui on kahtlusi, mis viitavad varaobjekti väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test. Vara kaetav väärtus on võrdne kõrgemaga kahest näitajast: kas vara neto müügihinnast või diskonteeritud rahavoogude põhjal leitavast kasutusväärtusest. Kui testimise tulemusena selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse põhivara objekt alla tema kaetavale väärtusele. Juhul kui vara väärtuse testi ei ole võimalik teostada üksiku varaobjekti suhtes, leitakse kaetav väärtus väikseima varade grupi (raha genereeriva üksuse) kohta, kuhu see vara kuulub. Vara allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Kui varem alla hinnatud varade kaetava väärtuse testi tulemusena selgub, et kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, siis tühistatakse varasem allahindlus ning suurendatakse vara bilansilist maksumust. Ülempiiriks on vara bilansiline jääkmaksumus, mis oleks kujunenud arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni.

26.06.06

05.07.2006

### Immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara võetakse arvele ja kajastatakse bilansis lähtudes...samadest...  
põhimõtetest, mida rakendatakse materiaalsele põhivaradele. Immateriaalse põhivara  
amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit. Immateriaalse põhivara gruppidele on  
üldjuhul määratud järgmised kasulikud eluead:

| Immateriaalse põhivara grupp | Kasulik eluiga |
|------------------------------|----------------|
| Litsentsid, patendid         | 4-20 aastat    |

Immateriaalse vara väärtuse languse kahtluse korral viiakse läbi vara väärtuse test samadel  
alustel kui materiaalse põhivara puhul.

### Rendiarvestus

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad  
riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse  
kasutusrendina.

### Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara  
õiglase väärtuse summas. Makstavad rendimaksud jagatakse finantskuluks ja kohustuse  
vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul. Kasutusrendi maksed  
kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

### Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, laenud) võetakse esialgselt arvele nende  
soetamismaksumuses. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetamismaksumuse  
meetodil.

### Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtte kasumit ei maksustata, mistõttu ei  
eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse  
Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende. Aastal 2004 oli maksumäär 26/74  
netodividendina väljamakstud summalt. Aastal 2005 vähenes maksumäär 24/76-le ja aastal  
2006 23/77. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse  
kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse,  
sõltumata sellest, millise perioodi eest need välja on kuulutatud või millal need tegelikult  
välja makstakse.

### Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on  
läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt  
mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest  
saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse  
osutamisega kaasnevad kulutused.

### Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval  
kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31.

detsember 2005 on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

### Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused.

### Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2005 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 aastaaruande lisades.

### Lisa 2. Nõuded ostjate vastu

31.12.2005 seisuga oli klientidele esitatud arvetest laekumata 2 täielikult ja üks osaliselt kogusummas 4 505 643 krooni. 4 500 000 krooni sellest summast moodustab osaühingule Boilix esitatud kinnistu müügiarve laekumata osa, millest bilansi koostamise kuupäevaks oli laekunud 2,2 mln. krooni. Arve täielik laekumise tähtaeg on 05.12.2006. OÜ MP Vara omab 50% osaühingu Boilix osakutest (vt lisa 5).

### Lisa 3. Ettemaksed

2006 aastaks on tellitud perioodikat summas 1 847,62 krooni.

### Lisa 4. Varud

|                          | 31.12.2005       | 31.12.2004       |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Ostetud kaubad müügiks   | 2 485 648        | 1 992 328        |
| sh sõidukid              | 542 857          | 122 000          |
| kinnisvaraobjektid       | 1 942 791        | 1 870 328        |
| Ettemaksed tarnijatele   | 101 000          | 75 000           |
| sh sõidukite eest        | 101 000          | 0                |
| kinnisvaraobjektide eest | 0                | 75 000           |
| <b>Varud kokku:</b>      | <b>2 586 648</b> | <b>2 067 328</b> |

Kinnisvara varud summa 1 942 791 krooni sisaldab 12 kinnistu soetusmaksumust ja neile kinnistutele tehtud arenduskuludest. Bilansi koostamise kuupäevaks on neist kinnistutest realiseeritud 8.

Sõidukite varud summa 542 857 krooni koosneb 3 sõiduauto maksumusest ja neile tehtud parenduskuludest ning finantskuludest, samuti 3-le sõiduautole tehtud edasimüüdavatest parenduskuludest. Bilansi koostamise kuupäevaks on need varud kõik realiseeritud.

Ettemaksed sõidukite eest summas 101 000 sisaldab ettemakset sõiduauto eest.

05.07.2006

## Lisa 5. Pikaajalised finantsinvesteeringud

| Asukoht                        | KA Varad OÜ<br>(end.Ainar AutoOÜ) | OÜ Boilix               | Kinnisvarabüroo<br>Hansamaa OÜ |
|--------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|--------------------------------|
|                                | Eesti                             | Eesti                   | Eesti                          |
| Põhitegevusala                 | Autode müük,hooldus,rent          | Kinnisvara<br>haldamine | Kinnisvara arendus             |
| <b>Osade arv 31.12.2003</b>    | <b>1</b>                          | <b>1</b>                |                                |
| Osalus 31.12.2003              | 33,3%                             | 33,3%                   |                                |
| Soetusmaksumus 31.12.2003      | 134 000                           | 30 000                  |                                |
| <b>Saldo 31.12.2003</b>        | <b>134 000</b>                    | <b>30 000</b>           |                                |
| Osaluse ost 2004               | 16,7%                             |                         |                                |
| Soetamismaksumus               | 30 000                            |                         |                                |
| Osaluse müük 2004              | 35%                               |                         |                                |
| Müüdud osalus soetusmaksumuses | 114 800                           |                         |                                |
| Kasum osaluse müügist          | 135 200                           |                         |                                |
| <b>Osade arv 31.12.2004</b>    | <b>1</b>                          | <b>1</b>                |                                |
| Osalus 31.12.2004              | 15%                               | 33,3%                   |                                |
| <b>Saldo 31.12.2004</b>        | <b>49 200</b>                     | <b>30 000</b>           |                                |
| Osaluse ost 2005               | 33,3%                             | 16,67%                  | 50%                            |
| Soetamismaksumus               | 67 000                            | 265 000                 | 20 000                         |
| Osaluse ümberhindlus 2005      |                                   | 2 678 372               |                                |
| Osaluse müük 2005              | 15%                               |                         |                                |
| Müüdud osalus soetusmaksumuses | 49 200                            |                         |                                |
| Kasum osaluse müügist          | 215 800                           |                         |                                |
| Osalus 31.12.2005              | 33,3%                             | 50%                     | 50%                            |
| <b>Saldo 31.12.2005</b>        | <b>67 000</b>                     | <b>2 973 372</b>        | <b>20 000</b>                  |

OÜ Boilix 2005.a. puhaskasum oli 4,9 mil. ja omakapital seisuga 31.12.2005 oli 5 946 744 krooni

## Lisa 6. Lühiajalised võlakohustused

Ettevõtte finantsvahendite vabastamiseks rendib lühiajalise kapitalirendi tingimustel sõiduaautosid, mis on arvel varudena. Tasutud intressid kajastuvad samuti varude all ja kantakse kulusse koos kauba realiseerimisega. 31.12.2005 seisuga oli sellistel tingimustel renditud sõiduauto MB summas 248 000 krooni. Varudes (vt. Lisa 4)kajastub sama sõiduauto summas 268 216,63 krooni. Bilansi koostamise kuupäevaks on see auto realiseeritud ja võlakohustus selle auto osas täidetud.

## Lisa 7. Maksuvõlad

| Maksuliik                  | 31.12.2005     | 31.12.2004   |               |
|----------------------------|----------------|--------------|---------------|
|                            | Kohustus       | Nõue         | Kohustus      |
| Käibemaks                  | 69 246         | 1037         | 0             |
| Ettevõtte tulumaks         | 34 737         | 0            | 48 791        |
| Üksikisiku tulumaks        | 0              | 0            | 703           |
| Sotsiaalmaks               | 3 079          | 0            | 920           |
| Töötuskindlustusmaks       | 28             | 0            | 42            |
| Kohustuslik kogumispension | 0              | 0            | 56            |
| Intressivõlg               | 0              | 0            | 0             |
| <b>Kokku:</b>              | <b>107 090</b> | <b>1 037</b> | <b>50 512</b> |

Andres Pettai  
Juhataja

Date/kuupäev ..... 26.06.06  
Signature/allkiri .....

03.07.2006

## Lisa 8. Omakapital

OÜ MP Vara osakapital koosneb ühest osast nimiväärtusega 390 000 krooni. 2005 aasta detsembris maksti dividendidena omanikule välja 110 000 krooni. Kuna see summa kajastus juba 2004 aasta aruandes koos tulumaksu kohustusega, siis eelmiste perioodide jaotamata kasum 2004 aasta aruandega ei muutunud.

## Lisa 9. Potentsiaalsed kohustused

### Tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2005 moodustas 9 013 795 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena 2006. aastal on 2 073 173 krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 6 940 622 krooni.

## Lisa 10. Müügitulu tegevusalade ja geograafiliste piirkondade lõikes

| Tegevusala       | 2005              | 2004           | 2003             |
|------------------|-------------------|----------------|------------------|
| Kinnistute müük  | 6 700 847         | 86 000         | 2 162 000        |
| Teenuste müük    | 95 026            | 61 468         | 41 847           |
| Autorent         | 0                 | 28 898         | 93 895           |
| Sõiduautode müük | 4 404 712         | 600 846        | 249 619          |
|                  | <b>11 200 585</b> | <b>777 212</b> | <b>2 547 361</b> |

Kogu müügitulu on tekkinud kaupade ja teenuste müügist Eestis.

## Lisa 11. Tehingud seotud osapooltega

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapooled on:

- Emaettevõtte (ning emaettevõtte omanikud);
- Tütar- ja sidusettevõtted;
- Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- Osaühingu juhatuse ja nõukogu ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

2005. aastal saadi lühiajalist intressita laenu juhatuse liikmelt neljal korral. Suurim laenulepingu summa oli 135 000 krooni. Kõik laenud maksti ka aruandeperioodil tagasi. Samuti tagastati ka eelmisel aruandeperioodil tagastamata laen.

2005. aastal osteti OÜ Boilix trezoorosasis hinnaga 265 000 krooni, millega saavutati 50% osalus. (vt.lisa 5)

2005. aastal tehti OÜ-ga Boilix kinnisvaratehing summas 5 mil. krooni. Aastalõpu bilansis kajastub see real nõuded ostjate vastu summana 4,5 mil. krooni. (vt.ka Lisa2)

Juhatus hinnangul ei erine teostatud tehingud turuhinnast

**Kasumi jaotamise ettepanek**

03.07.2006

Eelmiste perioodide jaotamata kasum  
2005.a. puhaskasum

1 562 216.....  
7 451 579

**Kokku jaotamiskõlblik kasum seisuga 31.12.2005**

**9 013 795**

Juhatus teeb otsuse kasumi jaotamiseks alljärgnevalt:

Dividendideks

842 795

Jaotamata kasum peale 2005.a. raamatupidamisaruande  
kinnitamist

**8 171 000**

**Juhatuse allkirjad 2005. aasta majandusaasta aruandele.**

OÜ MP Vara juhatus on koostanud 2005. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise  
aastaruande.

**Juhatus:**

Andres Pettai juhataja .....

27.juuni 2006

Andres Pettai  
Juhataja

**ACCEPT OÜ**

reg.nr. 10039606

audiitorühing

TARTU MAAKOHUS  
REGISTRIOSAKOND  
SISSE TULNUD

05.07.2006

## AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

MP VARA OÜ osanikule

Oleme auditeerinud juuresolevat MP VARA OÜ (reg.kood 10850171) 31. detsember 2005 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet, mis on esitatud lehekülgedel 4 kuni 14. Nimetatud raamatupidamise aastaaruande õigsuse eest vastutab äriühingu juhatus. Meie ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasime auditi kooskõlas Eesti Vabariigi auditeerimiseeskirjaga.

Nimetatud eeskiri nõub, et audit planeeritakse ja sooritatakse viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega otsustada, ega raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi. Auditi käigus olen väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millele 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 ülalnimetatud raamatupidamise aastaaruanne kajastab kooskõlas Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega olulises osas õigesti ja õiglaselt MP VARA OÜ finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid seisuga 31. detsember 2005.

Tartus, 26. juuni 2006

Accept OÜ

Enre Oru

Vannutatud audiitor

