

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Sparotec OÜ

registrikood: 12197054

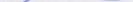
tänava/talu nimi, Turu plats 5-57
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

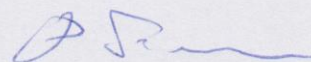
postisihtnumber: 11611

e-posti aadress: info@sparotec.ee



Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	7
Lisa 3 Laenukohustised	8
Lisa 4 Osakapital	8
Lisa 5 Müügitulu	9
Lisa 6 Muud ärikulud	9
Lisa 7 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	11
Vandeaudiitori aruanne	12



Tegevusaruanne

Sparotec OÜ on 2011. aastal asutatud ettevõte, millesse 2013. aastal ühendati tema tütarfirma Põduste OÜ. Selle tagajärjel muutus Sparotec OÜ Põduste OÜ õigusjärglaseks. Põduste OÜ lõppes.

Sparotec OÜ eelkäija Põduste OÜ oli asutatud 2007. aastal spetsiaalselt Kuressaares Aia 65/Põduste tn asuva 5,5 hektarilise maa-ala arendamiseks, mis detailplaneeringu (DP) alusel jagati 49-ks kinnistuks. Aruandeperioodil Aia 65/Põduste tn arendusalaga ei tegeletud

Pihltla tee 43, Kuressaare: 2,5 hektarilise maa-ala, milline 2013.a kehtestatud DP alusel jagati 9-ks kinnistuks, sh kaks teemaad. DP eesmärgiks oli maa-ala planeerimine, Kuressaare linna ja Kaarma valla üldplaneeringutega vastavusse viimine, mille osaks oli läbi Pihltla tee 43 kinnistu Raudtee tänava pikenduse väljaehitamine ja kommunikatsioonide rajamine, millised on Kuressaare linna poolt nüüdseks teostatud.

2020.aastal tegeleti kinnistu haldamise ja hooldamisega ning kinnistul asuva hoone kasutusloa menetlemise käigus tehtud tuleohutusauditis märgitud puuduste kõrvaldamisega.

Raudtee tn 11 ja 13, Kuressaares:

Pihltla tee 43 jagamisel tekkinud kinnistud, Sparotec OÜ tegeleb kinnistute haldamise ja hooldamisega.

Korterelamu Tiiru tn 7, Tallinn:

Elamus asuvast kolmest korteriomandist oli kaks müüdud, ühest korteriomandist oli 1/2 mõttelist osa antud üürile. Seisuga 31.12.2020 on kõik korteriomandid müüdud.

Tootmishoone Tehnika 9, Kuressaare: Tootmishoone on ehitatud spetsiaalselt Soome firma Incap Electronics Estonia OÜ vajadustest lähtuvalt. Hoone praegune maht on valmishitatud kahes etapis, 2006 ja 2012 ning on antud üürile. Hoone haldamine on üürniku kohustus, Sparotec OÜ tegeleb vastavalt vajadusele eriolukordade likvideerimisega.

Turu Plats 5, Tallinn: Kolm äripinda, millised olid ja on antud üürile. Neist kaks hoone esimesel korrusel, millel tegutsevad loomakliinik ja kaminatarvete pood.

Peamised finantssuhtarvud	31.12.2020	31.12.2019
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevara/lühiajalised kohustused)	2,54	4,89
Maksevõime likviidsuskordaja (käibevara-laovarud/lühiajalised kohustused)	2,54	1,25
Sõltumatuse aste (omakapital/bilansi maht)	0,05	0,01

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	232 032	73 344	
Nõuded ja ettemaksed	27 056	23 885	
Nõuded ostjate vastu	25 765	23 746	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 291	0	
Muud nõuded	0	139	
Kokku varud	0	282 922	
Valmistoodang	0	282 922	
Kokku käibevarad	259 088	380 151	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	6 314 894	6 477 625	2
Kokku põhivarad	6 314 894	6 477 625	
Kokku varad	6 573 982	6 857 776	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	101 813	77 720	
Võlad tarnijatele	24 939	30 273	
Maksuvõlad	7 036	9 483	
Muud võlad	67 188	35 299	
Muud saadud ettemaksed	2 650	2 665	
Kokku lühiajalised kohustised	101 813	77 720	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	6 139 527	6 689 528	3
Kokku pikaajalised kohustised	6 139 527	6 689 528	
Kokku kohustised	6 241 340	6 767 248	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	4
Kohustuslik reservkapital	250	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	87 778	-122 032	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	242 114	210 060	
Kokku omakapital	332 642	90 528	
Kokku kohustised ja omakapital	6 573 982	6 857 776	

Kasumiaruanne
(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	573 160	560 785	5
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-89 990	-113 773	
Mitmesugused tegevuskulud	-41 295	-38 899	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-165 560	-162 731	
Muud ärikulud	-2 322	-38	7
Ärikasum (kahjum)	273 993	245 344	
Intressikulud	-31 897	-35 298	
Muud finantstulud ja -kulud	18	14	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	242 114	210 060	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	242 114	210 060	



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Sparotec OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IFRS) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes soetusmaksumuse printsibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Sparotec OÜ raamatupidamise majandusaastaaruanne on koostatud väikeettevõtjale kohaldatud lühendatud aastaaruande põhimõtetest lähtuvalt eurodes.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes arvelduskontode jääke ja kassas olevat sularaha.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on võrdne saadaoleva summa nimiväärtusega.

Nõuded on hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures on iga nõue eraldi hinnatud, arvestades teadaolevat informatsiooni tehingupartneri maksevõime kohta. Nõuded, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse aruandeperioodi kuludesse.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjektid (maa ja hooned), mida ettevõtte hoiab omanikuna eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, halduseesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Kinnisvarainsvesteeringud on kajastatud soetusmaksumuse meetodil, ehitiste kasulik eluiga on 5-50 aastat.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, laenud ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalised finantskohustused kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Tulu toodete müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seotud riskid ja hüved on ostjale üle läinud, tasu laekumine on tõenäoline ning tehingu tulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse bilansipäeva seisuga varana.

Kulutused, mis tõenäoliselt ei genereeri tulusid, kajastatakse kuluna nende toimumise hetkel.

Maksustamine

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
	Maa	Ehitised	Kokku
31.12.2018			
Soetusmaksumus	300 385	6 530 534	6 830 919
Akumuleeritud kulum		-190 563	-190 563
Jääkmaksumus	300 385	6 339 971	6 640 356
Amortisatsioonikulu		-162 731	-162 731
31.12.2019			
Soetusmaksumus	300 385	6 530 534	6 830 919
Akumuleeritud kulum		-353 294	-353 294
Jääkmaksumus	300 385	6 177 240	6 477 625
Müügid		-280 093	-280 093
Amortisatsioonikulu		-165 560	-165 560
Ümberliigitamised		282 922	282 922
31.12.2020			
Soetusmaksumus	300 385	6 530 534	6 830 919
Akumuleeritud kulum		-516 025	-516 025
Jääkmaksumus	300 385	6 014 509	6 314 894

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	568 709	486 035
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	106 183	66 506
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	278 000	

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenud äriühingutelt	6 139 527		6 139 527		0,5%	EUR	30.06.2022
Pikaajalised laenud kokku	6 139 527		6 139 527				
Laenukohustised kokku	6 139 527		6 139 527				

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenud äriühingutelt	6 689 528		6 689 528		0,5%	EUR	30.06.2021
Pikaajalised laenud kokku	6 689 528		6 689 528				
Laenukohustised kokku	6 689 528		6 689 528				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2020	31.12.2019
Maa	300 385	300 385
Ehitised	6 014 509	6 177 240
Kokku	6 314 894	6 477 625

Seotud osapoolelt saadud laenu tagatiseks on seatud hüpoteek kõikidele Sparotec OÜ kinnistutele.

Lisa 4 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	5	5

Osasid on viis, osade nimiväärtus on vastavalt 1000 EUR (Lihtomand), 625 EUR (Lihtomand), 500 EUR (Lihtomand), 250 EUR (Lihtomand), 125 EUR (Lihtomand).

Lisa 5 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	573 160	560 785
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	573 160	560 785
Kokku müügitulu	573 160	560 785
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda kinnisvara üürileandmine ja käitus	568 709	486 035
Korterite müük	0	74 750
Muu müük	4 451	0
Kokku müügitulu	573 160	560 785

Lisa 6 Muud ärikulud

(eurodes)

	2020	2019
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	2 093	0
Muud	229	38
Kokku muud ärikulud	2 322	38

Lisa 7 Seotud osapooled

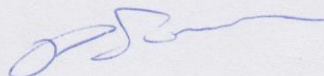
(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

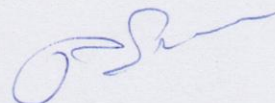
	31.12.2020	31.12.2019
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 206 715	6 724 827

Laenud

2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Pikaajalised laenud äriühingutelt	0	550 000	0,5%	EUR	30.06.2022



2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Pikaajalised laenud äriühingutelt	0	510 000	0,5%	EUR	30.06.2021



Aruande allkirjad

Sparotec OÜ (registrikood: 12197054)

01.01.2020-31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust kinnitavad:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja sünniaeg	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg	Allkiri
Esa Antero Hannola	13.01.1961	Juhatuseliige	20.07.2021	
Vesa Matti Knuuttila	03.04.1967	Juhatuseliige	20.07.2021	
Pentti Kalervo Seesvaara	11.10.1935	Juhatuseliige	20.07.2021	
Tuija Sinikka Seesvaara	21.03.1963	Juhatuseliige	20.07.2021	

Aruande lõpetamise kuupäev on 20.07.2021.

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Sparotec OÜ osanikele

Aruanne raamatupidamise aastaaruande kohta

Arvamus

Oleme auditeerinud **Sparotec OÜ** (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2020 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2020 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahkneb oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti)lääbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti)kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väaresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjaspepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkond arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mistahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

Alar Heinaste
Vandeauditiitori number 143
Grow Audit OÜ

Auditioreteevõtja tegevusloa number 103
Mustamäe tee 60, Tallinn, Harju maakond 12916
20.07.2021



Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	87 778
Aruandeaasta kasum (kahjum)	242 114
Kokku	329 892
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	329 892
Kokku	329 892

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	573160	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Tuija Sinikka Seesvaara	21.03.1963	Soome	500 EUR (Lihtomand)
Vesa Matti Knuuttila	03.04.1967	Soome	1000 EUR (Lihtomand)
Pirjo Hillevi Seesvaara-Hannola	15.10.1964	Soome	625 EUR (Lihtomand)
Pentti Kalervo Seesvaara	11.10.1935	Soome	250 EUR (Lihtomand)
Esa Antero Hannola	13.01.1961	Soome	125 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@sparotec.ee