

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Sparotec OÜ

registrikood: 12197054

tänavatalu 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 Müügitulu	8
Lisa 5 Kaubad, toore, materjal ja teenused	9
Lisa 6 Mitmesugused tegevuskulud	9
Lisa 7 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	10
Vandeauditiitori aruanne	11

Tegevusaruanne

Sparotec OÜ on 2011. aastal asutatud ettevõte, mis kuni 2013. aasta juunini sisuliselt toimis kui holdingkompanii.

2013. aastal ühendati Sparotec OÜ-ga tema tütarfirma Põduste OÜ, mille tagajärjel muutus Sparotec OÜ Põduste OÜ õigusjärglaseks. Põduste OÜ tegevus lõppes.

Sparotec OÜ eelkäija Põduste OÜ asutati 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, kuna muutunud turuolukorras pole selge kas antud piirkonnaga tegelemine on kasumlik või mitte.

Korterelamu Pae tn 7, Keilas: 2013. aastal taasalustati töid korterelamu ehitustöödega, mis olid 2008. aastal seiskunud viimistlustööde alustamise faasis. Hoone ühendati Keila keskküttesüsteemiga ning alustati viimistlustöödega. Ehitustööd lõpetati 2015. a I kvartalis ning seejärel alustas Uus Maa korterite müüki.

01.05.2017 seisuga on 12-st korterist müümata veel üks.

Pihla tee 43, Kuressaare: 2,5 hektarilise maa-ala, mille DP kehtestati 2013. aasta aprillis eesmärgiks oli senise tühjalt seisnud tootmismaa ümberkujundamine elamumaaks. DP alusel on kinnistu jagatud 9-ks kinnistuks, sh 2 teemaad. Üheks DP eesmärgiks oli maa-ala planeerimine, Kuressaare linna ja Kaarma valla üldplaneeringutega vastavusse viimine, mille osaks oli ka läbi Pihla tee 43 kinnistu Raudtee tänava pikenduse väljaehitamine ja kommunikatsioonide rajamine, mis on Kuressaare linna poolt nüüdseks teostatud.

2016. aastal tegeleti kinnistu haldamisega ja hooldamisega – olemasolevas turusituatsioonis kinnistu edasiarendamisega tegeleda ei olnud mõttekas.

Korterelamu Tiiru tn 7, Tallinn: jätkuvalt toimus kasutusloa menetlemine. Menetlemine oli takerdunud omandi-reformi taha kuna Tiiru tänav oli kuni 2015. aasta keskpaigani reformimata riigimaa ning ca 1,5m elamu veetrassist asus reformimata riigimaal, mistõttu menetlus oli takerdunud Tallinna linna ja Harju maavalitsuse vahelisele asjaajamisele. 2015. aastal läks Tiiru tänava alune maa üle linna omandisse ning menetlemine jätkus, kuid samas olid aegunud mõned varasemad dokumendid, mistõttu otsustati, et kasutusloa saamiseks tellitakse kogu elamule audit.

Elamu 3-st korteriomandist on üks müüdud, ühest korteriomandist ½ mõttelist osa on antud üürile ning ühe korteriomandi pinnal asunud üürinikuga kestis kohtuvaidlus, mille tulemusena korter vabanes 2015. aasta aprillis, peale mida on korteri müügiga tegelenud Uus Maa kinnisvarabüroo. Seisuga 01.05.2017 on menetlemisel korteriomandi nr 1 müük.

Hobusetalli mü: kinnistul asub majutus- ja toitlustusasutuseks kohandatud objekt, mis oli antud üürile, kuid üürileping lõpetati üürniku soovil 2016. aasta detsembris. 01.05.2017 seisuga on objekt müügis.

Juhatuse hinnangul vastab kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus õiglasele väärtusele.

Koostajad: Tõnu Paju
Robert Väli
Juhatuse volituse alusel


Esa Hannola
juhatuse liige


Pentti Seesvaara
juhatuse liige

tl

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	92 436	12 194	
Nõuded ja ettemaksed	23 944	48 954	
Nõuded ostjate vastu	23 944	48 954	
Kokku varud	686 981	1 162 010	
Lõpetamata toodang	154 059	629 088	
Valmistoodang	532 922	532 922	
Kokku käibevarad	803 361	1 223 158	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	6 618 089	6 628 675	2
Materiaalsed põhivarad	300 385	300 385	
Kokku põhivarad	6 918 474	6 929 060	
Kokku varad	7 721 835	8 152 218	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	7 550 405	8 019 569	3
Võlad ja ettemaksed	35 383	108 897	
Võlad tarnijatele	35 383	108 897	
Kokku lühiajalised kohustised	7 585 788	8 128 466	
Kokku kohustised	7 585 788	8 128 466	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	21 253	192 313	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	112 294	-171 061	
Kokku omakapital	136 047	23 752	
Kokku kohustised ja omakapital	7 721 835	8 152 218	

Kasumiaruanne
(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	943 625	624 317	4
Muud äritulud	21 446	17 032	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-553 397	-341 968	5
Mitmesugused tegevuskulud	-64 544	-60 274	6
Muud ärikulud	0	23	
Ärikasum (kahjum)	347 130	239 130	
Intressikulud	-234 841	-410 196	
Muud finantstulud ja -kulud	5	5	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	112 294	-171 061	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	112 294	-171 061	



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Sparotec OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava 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 printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

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.

Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest, ehituskuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude kuluks kandmisel kasutatakse individuaalse hindamise meetodit.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt (maa või hoone (või osa hoonest) või mõlemad), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, halduseesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi. Sparotec OÜ kajastab aastaaruandes kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse meetodil. Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kõiki kinnisvarainvesteeringu objekte igal bilansipäeval nende õiglasest väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivarana on kajastatud ehituse krundid

Maad ei amortiseerita.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (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 õiglasest 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)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2014	6 628 675
31.12.2015	6 628 675
Müügid	-10 586
31.12.2016	6 618 089

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	372 689	295 847
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	16 648	12 673
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	6 250	0

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud äriühingutelt	7 515 892	7 515 892			3%	euro	31.12.2017
laenu intressid	18 713	18 713					
muud laenud	15 800	15 800					
Lühiajalised laenud kokku	7 550 405	7 550 405					
Laenukohustised kokku	7 550 405	7 550 405					

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud äriühingutelt	8 019 569	8 019 569			1%	euro	31.12.2016
Lühiajalised laenud kokku	8 019 569	8 019 569					
Laenukohustised kokku	8 019 569	8 019 569					

Lisa 4 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	943 625	624 317
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	943 625	624 317
Kokku müügitulu	943 625	624 317
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine ja käitus	943 625	624 317
Kokku müügitulu	943 625	624 317

Lisa 5 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2016	2015
Tooraine ja materjal	-504 324	-152 423
Energia	-11 886	-151 327
Elektrienergia	-3 248	-100 524
Soojusenergia	-8 638	-50 803
KV investeeringu jooksev hooldus ja remont	-19 883	-29 513
korterite müügi vahendus	-15 030	0
Muud	-2 274	-8 705
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-553 397	-341 968

Lisa 6 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2016	2015
Energia	-2 523	-1 684
Elektrienergia	-1 743	-732
Soojusenergia	-780	-952
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-8 505	-1 496
Maamaks	-3 799	-3 669
Kindlustusmaksed	-3 097	-3 089
Raamatupidamine ja audiitorteenused	-18 820	-18 000
Juriidilised teenused	-8 426	-17 520
Haldusteenused	-16 649	-12 917
Muud	-2 725	-1 899
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-64 544	-60 274

Lisa 7 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016	31.12.2015
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 534 605	8 099 765

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Sparotec OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Sparotec OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2016 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2016 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

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 oluliselt lahkneb 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 hea raamatupidamistavaga 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.

Vandeaudiitori 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 vandeaudiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud 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 auditiprotseduurid 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, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna 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 vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori 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 mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

Andrus Mäetalu



Vandeaudiitori number 151

Andrus Mäetalu Audiitorbüroo OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 158

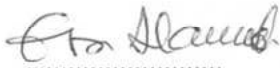
Kolde pst 58, Tallinn, Harju maakond, 10319

05.06.2017

Aruande allkirjad

Sparotec OÜ (registrikood: 12197054);

01.01.2016-31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust kinnitavad:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja sünniaeg	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg	Allkiri
Esa Antero Hannola	13.01.1961	Juhatuse liige	23.5.2017	
Vesa Matti Knuuttila	03.04.1967	Juhatuse liige	27.5.2017	
Pentti Kalervo Seesvaara	11.10.1935	Juhatuse liige	28.5.2017	
Tuija Sinikka Seesvaara-Lahtinen	21.03.1963	Juhatuse liige	23.5.2017	

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	21 253
Aruandeaasta kasum (kahjum)	112 294
Kokku	133 547
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	133 547
Kokku	133 547

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	937375	99.34%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@sparotec.ee