

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

10.07.2006

22 h. 64643
El.

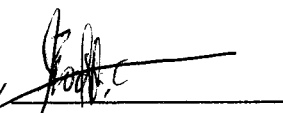
OÜ ASPIN-TARTU

MAJANDUSAASTA ARUANNE 2005

Äriniimi	OÜ Aspin-Tartu
Äriregistri kood	10252866
Aadress	Aleksandri 1-36 Tartu 51004
Telefon	+372 7 302 155
Fax	+372 7 344 466
E-post	hiid@hot.ee
Majandusaasta algus	01.01.2005
Majandusaasta lõpp	31.12.2005
Juhatuse liikmed	Naresh Mody isikukood 34011302729
Põhitegevusalad	Kinnisvara ost, müük, rent, haldamine ja arendus.
Audiitor	Audiitorbüroo ELSS AS

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

Juhatuse liige N. Mody



Sisukord

10.07.2006

TEGEVUSARUANNE.....	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon.....	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne.....	6
Rahavoogude aruanne.....	7
Omakapitali muutuste aruanne.....	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	9
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused	9
Lisa 2. Raha	12
Lisa 3. Nõuded ostjate vastu.....	12
Lisa 4. Muud lühiajalised nõuded.....	12
Lisa 5. Varud.....	12
Lisa 6. Maksuvõlad ja maksude ettemaksed.....	13
Lisa 7. Põhivara.....	13
Lisa 8. Kasutusrent	15
Lisa 9. Osakapital.....	15
Lisa 10. Kasumiaruande kirjete selgitused.....	15
Lisa 11. Laenukohustused ja panditud varad.....	17
Lisa 12. Muud võlad.....	18
JUHATUSE ALLKIRJAD 2005.a. MAJANDUSAASTA ARUANDELE.....	19
Kasumi jaotamise ettepanek.....	20
Osanike nimekiri.....	21
Audiitori järeldusotsus.....	22



10.07.2006

TEGEVUSARUANNE

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

Olulisemaks kinnisvara objektideks on hoone asukohaga Möisavahe 21. Selles tegevuskohas toimub renditeenuste osutamine ja samal asukohal Möisavahe 21 külalistemajas Hostel "Starest", majutusteenuste osutamine

OÜ Aspin-Tartu majandustegevust iseloomustab 2005 aastal äritegevuse stabiliseerumine ja müügitgevuse kindlustamine praegustel tingimustel.

2005.aastal alustati korterelamu ehitamist asukohaga Kulli 4. Ehitajaks on ehitusfirma OÜ Hard-Restauraator. Kortereelamu valmib 2006 aasta teisel poolel. Kortrite eest on ette makstud broneerimistasusid 1 394 993 krooni.

OÜ Aspin-Tartu müügitulu 2005 aastal oli 6 401 575 krooni millest rendi- ja üüritulud moodustasid 1 505 242, majutusteenus moodustas 2 666 227, ehitusmaterjali müük 1 295 099 krooni ja muud müügitulud moodustasid 935 007 krooni.

2006 aastal uusi tegevusplaane ei ole. Võttes arvesse äri- ja finantskeskkonna prognoose järgneva aastaks, on OÜ Aspin-Tartu põhieesmärgiks turuosa säilitamine ja tugevdamine Eestis.

OÜ Aspin-Tartu töötajate arv oli 20 ja tööjõukulude kogusumma oli 982 827 krooni, millest palgakulu oli 737 044 krooni ja sotsiaalmaksud olid 245 783 krooni. Juhatusel liikmeid oli 1. Juhatusel liikmetele tasu ei ole makstud.

Peamised finantssuhtarvud:

<u>Lähteandmed (tuh.kroonides)</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Käibevara	10 366	1 941	1 039
Lühiajalised kohustused	13 415	6 236	3 056
Raha	1 318	373	300
Kohustused	18 154	8 336	3 716
Varad	22 380	11 626	6 524
Varud	5 832	22	19
Aruandeaasta kasum	1 336	631	672
Omakapital	4 226	3 291	2 809

<u>Finantssuhtarv</u>	<u>Valem</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Puhas käibekapital ehk töökapital	Käibevara-Lühiajalised kohustused	-3 049	-4 295
Töökapitali suhe lühiajalistesse kohustustesse	Töökapital/Lühiajalised kohustused	-0,2	-0,7
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	Käibevara / Lühiajalised kohustused	0,77	0,31
Maksevalmiduse kordaja	Raha / Lühiajalised kohustused	0,10	0,06
Võlakordaja	Koguvõlgnevus / Varad	0,81	0,72
Likviidsuskordaja	Käibevara - Varud / Lühiajalised kohustused	0,34	0,31
Koguvara tulutoovustase (ROA)	Aruandeaasta kasum/Keskmine varad	8%	7%
Omakapitali tulutase (ROE)	Aruandeaasta kasum/Keskmine omakapital	36%	21%

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

10. 07. 2006

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus deklareerib oma vastutust esitatud OÜ Aspin-Tartu 2005.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsuse eest ning kinnitab, et:

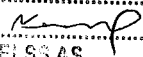
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on vastavuses hea raamatupidamistavaga;

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

Kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani 30.06.2006.a. on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;

OÜ Aspin-Tartu on jätkuvalt tegutsev äriühing

04. juuli 2006.a

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev..... 07.07.2006
Signature/allkiri..... 
Auditoribüroo ELSS AS

Bilanss

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD
Lisa
10.07.2006

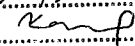
	31.12.2005	31.12.2004 <i>Korrigeeritud</i>	
VARAD			
Käibevara			
Raha	1 317 742	372 526	2
Nõuded ja ettemaksed			
Nõuded ostjate vastu	1 404 049	736 977	3
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 389 059	510 451	6
Muud lühiajalised nõuded	331 206	299 648	4
Ettemaksed teenuste eest	92 008	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 216 322	1 547 076	5
Varud	5 831 784	21 695	
Käibevara kokku	10 365 848	1 941 297	
Põhivara			
Pikaajalised nõuded	242 123	402 578	4
Kinnisvarainvesteeringud	1 477 589	2 557 036	7
Materiaalne põhivara	10 294 485	6 725 301	7
Põhivara kokku	12 014 197	9 684 915	
Varad kokku	22 380 045	11 626 212	
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	9 758 013	5 412 765	11
Võlad ja ettemaksed			
Võlad tarnijatele	1 787 554	267 048	
Võlad töövõtjatele	99 480	41 806	
Maksuvõlad	66 965	36 069	6
Muud võlad	1 703 007	478 248	12
Kokku võlad ja ettemaksed	3 657 006	823 171	
Kokku lühiajalised kohustused	13 415 019	6 235 936	
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	4 738 857	2 099 633	11
Pikaajalised kohustused kokku	4 738 857	2 099 633	
Kohustused kokku	18 153 876	8 335 569	
Omakapital			9
Osakapital	395 000	395 000	
Kohustuslik reservkapital	73 947	73 947	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	2 421 696	2 190 287	
Aruandeaasta kasum	1 335 526	631 409	
Omakapital kokku	4 226 169	3 290 643	
Kohustused ja omakapital kokku	22 380 045	11 626 212	

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....07.07.2006
Signature/alkiri.....
Audiitoribüroo ELSS AS

10. 07. 2006

Kasumiaruanne

	2005	2004	LISA
Müügitulu	6 401 575	2 537 027	10
Muud äritulud	251 745	0	
Kaubad, toore, materjal	-1 580 940	-87 428	
Mitmesugused tegevuskulud	- 2 355 573	-1 277 718	10
Tööjõukulud			
a) palgakulu	-737 044	-215 020	
b) sotsiaalmaksud	-245 783	-72 014	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-484 733	-292 644	7
Muud ärikulud	-323 405	0	
Ärikasum	926 202	592 203	
Intressikulud	-229 656	-117 961	
Muud finantstulud ja -kulud	765 295	201 691	10
Finantstulud ja -kulud kokku	535 639	83 730	
Kasum enne tulumaksustamist	1 461 841	675 933	
Tulumaks	-126 315	-44 524	9
Aruandeaasta puhaskasum	1 335 526	631 409	

Initialed for identification purposes only
Alikirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....07.07.2006
Signature/alkiri.....
Audiitorbüroo ELSS AS

Rahavoogude aruanne

10.07.2006

	Lisa	31.12.2005	31.12.2004 <i>Korrigeeritud</i>
Ärikasum		926 202	592 203
<u>Korrigeerimised</u>			
Põhivara amortisatsioon	7	484 733	292 644
Kasum põhivara müügist	7	-251 745	0
Põhivara eest tasumata arvete muutus		-287 237	-371 278
Muud finantstulud ja -kulud	10	741 428	172 232
Dividendi tulumaksuvõla korrigeerimine		-4 613	0
Korrigeerimised kokku:		682 566	93 598
Makstud intressid	12	-238 097	-117 961
Makstud ettevõtte tulumaks	9	-113 684	-77 298
Käibevara muutus, v.a raha ja laenud		-1 637 688	-799 492
Varude muutus		-5 810 089	-2 582
Kohustuste muutus, v.a laenud ja dividendid		2 794 258	-392 445
Kokku rahavood äritegevusest		-3 396 532	-703 977
Makstud põhivara soetamisel	7	-3 635 488	-4 344 807
Laekunud põhivara müügist	7	1 200 000	0
Saadud intressid	10	23 867	29 459
Tagastatud laenud		128 897	195 635
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-2 282 724	-4 119 713
Saadud laenud	11	12 117 072	8 443 581
Tagastatud laenud	11	-5 094 233	-3 289 269
Makstud maa erastamismaksed	11	-38 367	-38 368
Makstud dividendid	9	-360 000	-220 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		6 624 472	4 895 944
Rahavood kokku		945 216	72 254
Raha jääk aasta algul		372 526	300 272
Muutus		945 216	72 254
Raha jääk aasta lõpul		1 317 742	372 526

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifiitseerimiseks
Date/kuupäev.....07.07.2006.....
Signature/allkiri.....
Audiitorbüroo ELSS AS

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

10.07.2006

Omakapitali muutuste aruanne

	Osa kapital	Kohus- tuslik reserv- kapital	Jaotamata kasum	Kokku omakapital
Saldo seisuga 31.12.2003	395 000	73 947	2 340 287	2 809 234
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-150 000	-150 000
Aruandeaasta kasum	0	0	631 409	631 409
Saldo seisuga 31.12.2004	395 000	73 947	2 821 696	3 290 643
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-400 000	-400 000
Aruandeaasta kasum	0	0	1 335 526	1 335 526
Saldo seisuga 31.12.2005	395 000	73 947	3 757 222	4 226 169

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....07.07.2006
Signature/allkiri.....
AuditorbSroo ELSS AS

10.07.2006

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

OÜ Aspin-Tartu 2005 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IAS ja Euroopa Ühenduse direktiivid) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides kroonise täpsusega.

Esitusviisi ja arvestuspõhimõtete muudatused

Seoses uue raamatupidamise seaduse ja uute Raamatupidamise Toimkonna juhendite jõustumisega on muudetud ka bilansi ja kasumiaruande esitusviisi. Eelmise perioodi võrdlusandmete esitus on viidud vastavusse uue esitusviisiga.

Kõik kinnisvaraobjektid, mis vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele, on seisuga 31.12.2004.a. klassifitseeritud ümber materiaalsest põhivarast kinnisvarainvesteeringuteks.

Aruandeaasta muudeti ka rahavoogude aruande kirjete sisu – dividendi tulumaks näidati varem finantseerimistegevusena, nüüd äritegevusena; saadud intressid olid varem äritegevuse osana näidatud, nüüd investeerimistegevuse osana. Vastavalt korrigeeriti võrdlusandmeid:

Rahavoogude aruanne	2004 esialgne	2004 korrigeerimine	2004 korrigeeritud
Rahavood äritegevusest	-584 610	-119 367	-703 977
Rahavood investeerimistegevusest	-4 149 172	29 459	-4 119 713
Rahavood finantseerimistegevusest	4 806 036	89 908	4 895 944
Kokku	72 254	0	72 254

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades.

Nõuded

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

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga ostja kohta eraldi. Ostjatelt laekumata arved, mille maksetähtaeg on ületanud 360 päeva, on kantud kuludesse. Lootusetud nõuded on bilansist välja kantud.

Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

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

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringutena on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identiteetseerimiseks

Date/kuupäev.....07.07.2006

Signature/allkiri.....

Audiitorbüroo ELSS AS

Juhatuses liige Naresh Mody

10.07.2006

kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (so notaritasud, riigilõivud, nõstajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks tõenäoliselt ostutehing aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses miinus akumuleeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest analoogselt materiaalse põhivaraga.

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

Materiaalne põhivara

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

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

Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

- | | |
|----------------|-----|
| • Ehitised | 5% |
| • Maa | - |
| • Muu põhivara | 37% |

Kapitali- ja kasutusrendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest. Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustused

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

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Potentsiaalsed kohustused

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

Seotud osapooled

OÜ Aspin-Tartu aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

Juhatuse liige Naresh Mody

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 07.07.2006

Signature/allkiri..... 10
Audiitorbüroo ELSS AS

10.07.2006

Tulude arvestus

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

Kulude arvestus

Kulude arvestus toimub tekkepõhiselt.

Rahavoogude aruanne

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

Etteõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 24/76 netodividendina väljamakstud summalt, alates 1.1.2006.a 23/77. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Kohustuslik reservkapital

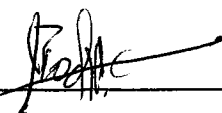
Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks,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

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31. detsember 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 raamatupidamise aastaaruande lisades.

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....07.07.2006.....
Signature/allkiri.....
Audiitoribüroo ELSS AS



TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

10.07.2006

Lisa 2. Raha

	31.12.2005	31.12.2004
Sularaha kassas	183 708	4 385
Raha arveldusarvetel	1 134 034	368 141
Kokku	1 317 742	372 526

Lisa 3. Nõuded ostjate vastu

	31.12.04	31.12.03
Laekumata arved	1 404 049	736 977
Sh.nõuded omanikuga seotud ettevõtete vastu	79 053	0

Tähtaja ületanud nõuded summas 307 726 krooni on kantud lootusetu nõudena bilansist välja

Lisa 4. Muud lühiajalised nõuded

ANTUD LAENUD	Eraisik	Ettevõtte	Kokku
Saldo 31.12.2004	99 743	602 483	702 226
Sh lühiajaline nõue	62 665	236 983	299 648
pikaajaline nõue	37 078	365 500	402 578
Tagastatud laenu 2005	44 084	84 813	128 897
Saldo 31.12.2005	55 659	517 670	573 329
Sh lühiajaline nõue	55 659	275 547	331 206
pikaajaline nõue	0	242 123	242 123

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

Lisa 5. Varud

	31.12.2005	31.12.2004
Tooraine ja materjalid	11 570	20 142
Lõpetamata toodang*	5 661 849	0
Müügiks ostetud kaubad	9 365	1 553
Ettemaksed varude eest	149 000	0
Kokku varud	5 831 784	21 695

* Lõpetamata toodanguna kajastub Kulli 4 kinnistu ning sellele ehitatav korterelamu. Elamu peab valmima 2006. Korterite eest saadud ettemaksed kajastuvad bilansikirje "Muud võlad" koosseisus, vt ka lisa 12.

Initialed for identification purposes only
Alikirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....07.07.2006
Signature/alkiri.....Kamp
Auditoribüroo ELSS AS

10.07.2006

Lisa 6. Maksuvõlad ja maksude ettemaksed

Maksu nimetus	Saldo 31.12.2005	Saldo 31.12.2004
Maksuvõlad		
Kinnipeetud tulumaks	16 156	11 029
Sotsiaalmaks	47 006	22 769
Töötuskindlustus	1 700	1 035
Kogumispension	2 103	1 236
Kokku maksuvõlad	66 965	36 069
Maksude ettemaksed		
Käibemaks	1 389 059	510 451
Kokku maksude ettemaksed	1 389 059	510 451

Lisa 7. Põhivara

KINNISVARAINVESTEERINGUD

	2005	2004
Aasta algul		
Soetusmaksumus	3 844 735	3 844 735
Akumuleeritud kulum	-1 287 699	-1 055 484
Jääkmaksumus	2 557 036	2 789 251
Aruandeaasta tehingud		
Müüdud varad *	-1 377 067	0
Müüdud varade kulum	428 812	0
Aruandeaasta amortisatsioon	-131 192	-232 215
Kokku	-1 079 447	-232 215
Aasta lõpul		
Soetusmaksumus	2 467 668	3 844 735
Akumuleeritud kulum	-990 079	-1 287 699
Jääkmaksumus	1 477 589	2 557 036

Aruandeaastal müüdi kinnistu Võru 4 – 6 omanikuga seotud ettevõttele müügihinnaga 1 200 000 krooni, tehingult saadi kasumit 251 745 krooni.

	2005.a	2004.a
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu (lisa 10)	1 505 243	1 299 445
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt seotud kulud	-416 756	-469 442
Netotulu kinnisvarainvesteeringutelt	1 088 487	830 003

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....07.07.2006
Signature/alkiri.....
Auditorbüroo ELSS AS

**MATERIAALNE
PÕHIVARA**

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

10.07.2006

2005.a	Maa	Ehitised	Muu materi- aalne põhivara	Lõpeta- mata ehi- tised ja et- temaksed *	KOKKU
Aasta algul					
Soetusmaksumus	80 511	6 971 655	13 400	0	7 065 566
Akumuleeritud kulum	0	-339 439	-826	0	-340 265
Jääkmaksumus	80 511	6 632 216	12 574	0	6 725 301
Aruandeaasta tehingud					
Ostud **	0	0	0	3 922 725	3 922 725
Aruandeaasta amortisatsioon	0	-348 583	-4 958	0	-353 541
Kokku	0	-348 583	-4 958	3 922 725	3 819 184
Aasta lõpul					
Soetusmaksumus	80 511	6 971 655	13 400	3 922 725	16 400 140
Akumuleeritud kulum	0	-688 022	-5 784	0	-693 806
Jääkmaksumus	80 511	6 283 633	7 616	3 922 725	10 294 485

*Lõpetamata ehitise saldo 31.12.2005:

- Mõisavahe 21 II osa 3 298 761 krooni;
- Mõisavahe 21 saun 623 964 krooni;

2004.a	Maa	Ehitised	Muu materi- aalne põhivara	Lõpetamata ehitised ja ettemaksed	KOKKU
Aasta algul					
Soetusmaksumus	80 511	851 480	0	1 417 490	2 349 481
Akumuleeritud kulum	0	-279 836	0	0	-279 836
Jääkmaksumus	80 511	571 644	0	1 417 490	2 069 645
Aruandeaasta tehingud					
Ostud ***	0	0	13 400	4 702 685	4 716 085
Lõpetatud ehitus	0	6 120 175	0	-6 120 175	0
Aruandeaasta amortisatsioon	0	-59 603	-826	0	-60 429
Kokku	0	6 060 572	12 574	-1 417 490	4 655 656
Aasta lõpul					
Soetusmaksumus	80 511	6 971 655	13 400	0	7 065 566
Akumuleeritud kulum	0	-339 439	-826	0	-340 265
Jääkmaksumus	80 511	6 632 216	12 574	0	6 725 301

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....07.07.2006.....
Signature/alkiri.....Kamp.....
Auditoribüroo ELSS AS

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

10.07.2006

Lisa 8. Kasutusrent

Antud rendid (lisa 6)	2005	2004
Kinnisvarainv. soetusmaksumuses	2 467 668	3 844 735
Aruandeaasta kulum	131 192	232 215
Akumuleeritud kulum	990 079	1 287 699
Kasutusrendi tulu (vt lisa 10)	1 505 243	1 299 445
Võetud rendid	2005	2004
Kasutusrendi kulu (sõidua autod)	35 895	104 597
Kasutusrendi kulu (ruumid)	166 365	0
Kokku (vt lisa 10)	202 260	104 597

Lisa 9. Osakapital

Osade arv	395
Osa nimiväärtus	1 000
Miimumkapital	395 000
Maksimumkapital	1 580 000
Iga 1 000 krooni annab ühe osanikule hääle.	

Aruandeaastal kuulutati välja dividende summas 400 000 krooni (2004.a. 150 000 krooni), mis on koos tulumaksuga kajastatud bilansireal „Dividendivõlad“. Aruandeaastal maksti dividende 360 000 krooni (2003.a. 220 000 krooni), millega kaasnes tulumaksukohustus 113 684 krooni (2003.a. 77 298 krooni). Vt ka lisa 12.

Ettevõtte vaba omakapital seisuga 31. detsember 2005 moodustas 3 757 222 (31.12.2004.a. 2 821 696) krooni. Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 2 893 061 (2004.a. 2 144 487) krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 864 161 (2004a. 677 207) krooni.

Lisa 10. Kasumiaruande kirjete selgitused

Müügitulu

	2005	2004
• rendi ja üüritulu (Vt lisa 7 ja 8)	1 505 243	1 299 445
• tulud kommunaalteenustest	196 227	286 306
• ehitusmaterjalid	1 295 098	803 804
• majutusteenused	2 666 227	62 091
• muud müügitulud	738 780	85 381
KOKKU:	6 401 575	2 537 027
Sh.omanikuga seotud ettevõtetele	2 125 287	138 076

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....07.07.2006
Signature/allkiri.....
Auditoribüroo ELSS AS

Mitmesugused tegevuskulu

Juhatus liige Naresh Mody

OÜ Aspin-Tartu
Majandusaasta aruanne 2005

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

10.07.2006

	2005	2004
Invensteeringud	803 728	430 362
Kinnisvara haldamine	416 756	475 942
Telefon, fax, side	90 108	36 329
Remondikulu	0	164 641
Kasutusrent (lisa 8)	202 260	104 597
Kindlustus	70 185	15 134
Kuulutused	25 868	25 868
Juhtimisteenused	106 615	2 000
Muud	640 053	352 127
KOKKU:	2 355 573	1 277 718

Sh ostetud teenust omanikudga seotud ettevõtetele

396 326

67 268

Muud finantstulud- ja kulud

	2005	2004
Saadud intressid	23 867	29 459
Saadud viivised	732 693	167 533
Muud finantstulud ja-kulud	9 000	6 661
Makstud viivised	-265	-1 962
KOKKU:	765 295	201 691

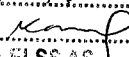
Sh intressikulud omanikuga seotud ettevõttele

54 167

12 608

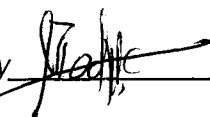
Initialled for identification purposes only
Alkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....07.07.2006.....

Signature/alkiri..........

Auditoribüroo ELSS AS

Juhatuse liige Naresh Mody



10.07.2006

Lisa 11. Laenukohustused ja panditud varad

	2005	2004
Laen (N.Mody, A.Mody)		
Saldo aasta algul	3 934 069	1 717 234
Saadud laen	3 157 411	5 405 185
Tagastatud laen	-4 826 081	-3 188 350
Saldo aasta lõpul	2 265 400	3 934 069
Baasvaluuta	EEK	EEK
Intressimäär	0	0
Tagastamistähtaeg (kokkuleppel)		

Laen omanikuga seotud ettevõtetelt

Saldo aasta algul	1 250 000	0
Saadud laen (vt lisa 10)	0	1 250 000
Tagastatud laen	0	0
Saldo aasta lõpul	1 250 000	1 250 000
Baasvaluuta	EEK	EEK
Intressi määr	4 %	4 %
Tagastamistähtaeg	2006 a.	2005.a.

Tartu Maavalitsus, maa erastamine

Saldo aasta algul	153 462	191 830
Sh lühiajaline	38 368	19 184
Sh pikaajaline	115 094	172 646
Tasutud aruandeaastal põhimakseid	-38 368	-38 368
Saldo aasta lõpul	115 094	153 462
Sh lühiajaline	38 368	38 368
Sh pikaajaline	76 726	115 094
Baasvaluuta	EEK	EEK
Intressimäär	10 %	10 %
Tagastamistähtaeg		2008.a.

Pangalaen-Hansapank

	2005	2004
Saldo aasta algul	2 174 867	500 000
Saadud laen	3 181 529	1 775 786
Tagastatud laen	268 152	-100 919
Saldo aasta lõpul	5 088 244	2 174 867
Sh.lühiajaline	426 113	190 328
Sh.pikaajaline	4 662 131	1 984 539
Baasvaluuta	EUR	EUR
Intressimäär 6 kuu EURIBOR+3,25%		
Tagastamistähtaeg	30.11.2015	10.9.10
TAGATISED		
Hüpoteek kinnistule Mõisavahe 21	6 300 000	3 000 000
Kinnistu bilansiline väärtus (jäakväärtus)	11 673 431	8 206 623
Hüpoteek kinnistule Võru 4,6	750 000	750 000
Kinnistu kuulub OÜ Aspin-Tartu omanikule AS Pustak.		

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....07.07.2006
Signature/alkiri.....
Auditoribüroo ELSS AS

10.07.2006

Pangalaen-Nordea Bank Finland Plc Eesti filiaal

	2005	2004
Saldo aasta algul	0	0
Saadud laen	5 778 132	0
Tagastatud laen	0	0
Saldo aasta lõpul	5 778 132	0
Sh.lühiajaline	5 778 132	0
Sh.pikaajaline	0	0
Baasvaluuta	EUR	
Intressimäär EURIBOR+1,8 % p.a.		
Tagastamistähtaeg 2008 a.		
kuid plaan tagastada 2006.a		

TAGATISED

Hüpoteek hüpoteegisummas kinnistule Kulli 4	13 000 000
Kinnistu bilansiline väärtus (jääkväärtus)	5 661 849
Ühishüpoteek kinnistule Tähe 19	5 500 000

Kinnistu ei kuulu OÜ'le Aspin-Tartu.

Kuulub AS-le Pustak

Ühishüpoteek korteriomanditele asukohaga Savi

8 korteritele 16,14,1

Korteriomandid ei kuulu OÜ'le Aspin-Tartu. Kuuluvad OÜ-le Kulli-Tartu ja AS-le Gebbs.

Ühishüpoteek korteriomanditele asukohaga

Aleksandri-1

korteritele 15,42,44,46

Korteriomandid ei kuulu OÜ'le Aspin-Tartu. Kuuluvad erisikutele

Lisa 12. Muud võlad

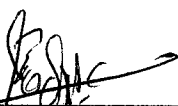
	31.12.2005	31.12.2004
Garantiirahad rentnikelt	165 866	163 007
Broneerimistasud korteritele (vt lisa 5) 1	182 325	0
Väljamaksmata dividendid	350 649	302 631
Intressivõlad	4 167	12 608
Kokku muud võlad	1 703 007	478 248

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....07.07.2006.....
Signature/alkiri.....
Auditoribüroo ELSS AS

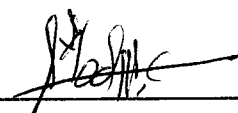
10. 07. 2006

JUHATUSE ALLKIRJAD 2005.a. MAJANDUSAASTA ARUANDELE

OÜ Aspin-Tartu juhatus on koostanud 2005 majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku poolt2006.a. otsusega, allkirjastamine2006.a.



Juhatus liige
Naresh Mody



Kasumi jaotamise ettepanek

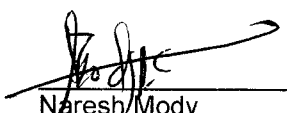
TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

10. 07. 2006

Eelmiste perioodide kasum	2 421 696 krooni.	
Aruandeaasta kasum	1 335 526 krooni.	
Kokku vaba omakapital	3 757 222 krooni.	

Juhatuse teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku:

Dividendideks	2 310 000 krooni
Eelmiste perioodide arvele	1 447 222 krooni.


Naresh Mody
Juhatuse liige

.....2006.a.



Osanike nimekiri

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

10. 07. 2006

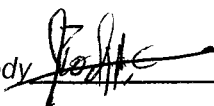
AS PUSTAK

Registrikood
Asukoht

10850225
Eesti Vabariik
Aleksandri 1-36
Tartu, 51004

Osaakapital
Osa nimiväärtus
Osade arv

395 000 krooni
1 000 krooni
395 osa



AUDIITORBÜROO ELSS AS

Audiitorid & Konsultandid



TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

10. 07. 2006

AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

OÜ ASPIN-TARTU OSANIKELE

Oleme kontrollinud OÜ Aspin-Tartu raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2005, perioodi 01.01.2005 - 31.12.2005 kasumiaruannet, rahavoogude aruannet, omakapitali muutuste aruannet ning aastaaruande lisasid. Raamatupidamise aastaaruande koostamine on ettevõtte juhtkonna kohustus. Meie ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

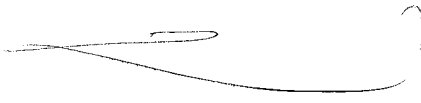
Sooritasime auditi kooskõlas Eesti Vabariigi audiitortegevuse eeskirjadega. Nimetatud eeskirjad nõuavad, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega otsustada, ega raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi. Auditi käigus oleme väljavõtteliselt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

Osaühingus ei ole raamatupidamise aastaaruande koostamiseks olulises osas inventeeritud nõudeid ja kohustusi.

Välja arvatud eelmises lõigus toodud asjaolu võimalik mõju aruannetele, oleme seisukohal, et ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne, mis näitab 2005.a. majandustulemuseks 1 335 526 krooni kasumit ja bilansimahuks seisuga 31.12.2005 22 380 045 krooni, kajastab kooskõlas Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega õigesti ja õiglaselt OÜ Aspin-Tartu finantsseisundit seisuga 31.12.2005 ning siis lõppenud aruandeperioodi majandustulemust ja rahavoogusid.

Tartus 07. juulil 2006

Audiitorbüroo ELSS AS


Enn Leppik
vannutatud audiitor

Vanemuise 21A - 51014 TARTU
Tel. : 7 301 330 - Fax : 7 301 333 - www.elss.ee
Tallinna kontor: Laki 26 - 12915 Tallinn, telefon 6 516 605
Reg. kood 10213441

AUDIITORBÜROO ELSS AS, NEXIA INTERNATIONAL ESINDAJA