

01-07-2009

Eve Uibo

Majandusaasta aruanne

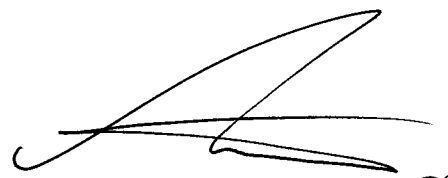
OÜ SEPISE KINNISVARA

Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2008
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2008

Äriregistri kood 10430693
Aadress: Sepise 18/20, 11415 Tallinn
Telefon: +372 640 1401
Faks: +372 640 1408
E-post: andres@ace.ee
Tegevjuht: Andres Matkur
Audiitor: Rödl & Partner Audit OÜ

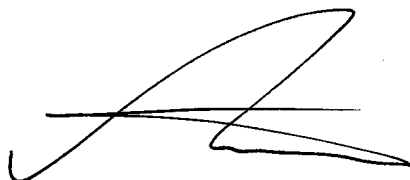
Lisatud dokumendid:

Sõltumatu audiitori aruanne
Kasumi jaotamise ettepanek
Üle 10 % osasid omavate osanike nimekiri



Sisukord

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	8
Lisa 1 Muud nõuded	10
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 3 Materiaalne põhivara	12
Lisa 4 Laenukohustused	12
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 6 Maksud	13
Lisa 7 Müügitulu	13
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 9 Laenude tagatised ja panditud varad	13
Lisa 10 Potentsiaalsed kohustused	14
Lisa 11 Tehingud seotud osapooltega	14
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	16
Tegevjuhtkonna allkirjad 2008. aasta majandusaasta aruandele	17
Tegevusalad Eesti majanduse klassifikaatori EMTAK koodi järgi	17
Üle 10% osasid omavate osanike nimekiri	18



TEGEVUSARUANNE

Sissejuhatus

Sepise Kinnisvara OÜ tegeleb kinnisvara rendi ja haldamisega üheksandat aastat. Ettevõtte rendib klientidele kontori- ja laopindasid Tallinnas, Sepise tänaval asuvas hoonete kompleksis.

Sepise Kinnisvara OÜ kuulub ACE Logistics Group ettevõtete kontserni.

Ettevõtte 2008.a. finantstulemused vastasid üldplaanis prognoosidele, rendipindade täituvus oli 100 %.

Tulud, kulud ja kasum

Sepise Kinnisvara OÜ realiseerimise netokäive oli 4 541 978 krooni ja puhaskasum 1 865 248 krooni.

Investeeringud

2008 aastal ettevõtte investeeringuid ei teinud.

Personal

Kuna Sepise Kinnisvara OÜ ostab kõiki juhtimis-, haldamis-, ja raamatupidamisteenused sisse, siis ettevõttel koosseisulisi töötajaid 2008.a. aruandeperioodil ei olnud.

Ettevõtte juhatusele tasusid ei makstud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Sepise Kinnisvara OÜ peamiseks eesmärgiks 2009. aastal on hoida rendipindade 100% täituvust aktsepteeritaval hinnatasemel, seejuures järjest keerulisemaks muutuvast olukorras kinnisvaraturul. Ettevõtte tugevuseks saab pidada pikaajaliste kliendisuhete olemasolu ja klientide lojaalsust. Sepise Kinnisvara omalt poolt üritab pakkuda klientidele uusi ja kvaliteetsemaid lisateenuseid, mis muutuvad tugevnevas konkurentsitingimustes järjest olulisemaks tagamaks klientide rahulolu.

Mõningaid suhtarve ettevõtte majandustegevusest:

	2008	2007	Arvutusvalem
Puhaskasumi marginaal	41,1%	40,7%	Puhaskasum/müügitulu
Ärikasumi marginaal	56,0%	56,0%	Ärikasum/müügitulu
Omakapitali puhastootlus	16,2%	18,9%	Puhaskasum/perioodi keskmine omakapital
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,23	0,20	Käibevarad/lühiajalised kohustused
Omakapitali määr	39,9%	32,8%	Omakapital/koguaktiivid

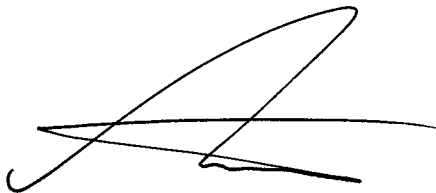
Juhatuse esimees
Andres Matkur

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**Tegevjuhtkonna deklaratsioon**

OÜ Sepise Kinnisvara deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- ☐ raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- ☐ raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Sepise Kinnisvara finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- ☐ kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- ☐ OÜ Sepise Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev ettevõte.

Tallinnas, 31. Märtsil 2009.a



Juhatuseliige
Andres Matkur

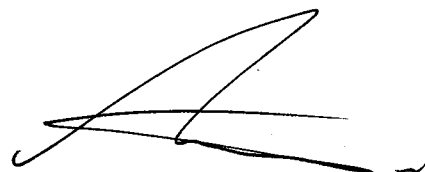
Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks

Kuupäev 31. 03. 2009

Allkiri Matkur

Bilanss
 (kroonides)

AKTIVA		31.12.2008	31.12.2007
KÄIBEVARA			
Raha ja pangakontod		264 082	359 101
Nõuded ja ettemaksed	Lisa 1	3 372 581	3 313 200
KÄIBEVARA KOKKU		3 636 663	3 672 301
PÕHIVARA			
Kinnisvarainvesteeringud	Lisa 2	27 551 035	28 537 509
Materiaalne põhivara	Lisa 3	35 706	101 887
PÕHIVARA KOKKU		27 586 741	28 639 396
AKTIVA KOKKU		31 223 404	32 311 697
PASSIVA		31.12.2008	31.12.2007
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED			
Võlakohustused	Lisa 4	719 386	1 333 868
Võlad ja ettemaksed	Lisa 5	15 439 322	17 058 995
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		16 158 708	18 392 863
PIKAAJALISED KOHUSTUSED			
Pikaajalised laenukohustused	Lisa 4	2 598 718	3 318 104
PIKAAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		2 598 718	3 318 104
KOHUSTUSED KOKKU		18 757 426	21 710 967
OMAKAPITAL			
Osakapital nimiväärtuses		40 000	40 000
Reservid		4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		10 556 730	8 725 191
Aruandeaasta kasum		1 865 248	1 831 539
KOKKU OMAKAPITAL		12 465 978	10 600 730
PASSIVA KOKKU		31 223 404	32 311 697



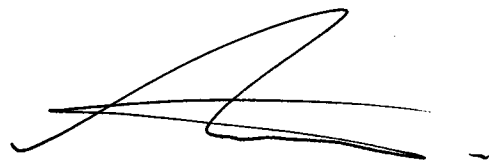
Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks

Kuupäev 31.03.2009

Allkiri K. Leis

Kasumiaruanne
(kroonides)

	Lisa	2008	2007
Müügitulu	7	4 541 978	4 501 390
ÄRITULUD KOKKU		4 541 978	4 501 390
Mitmesugused tegevuskulud	8	946 074	933 867
Põhivara kulum	2,3	1 052 656	1 046 718
ÄRIKULUD KOKKU		1 998 730	1 980 585
Ärikasum		2 543 248	2 520 804
Finantstulud- ja kulud		-678 000	-689 265
KASUM ENNE MAKSUSTAMIST		1 865 248	1 831 539
ARUANDEAASTA PUHASKASUM		1 865 248	1 831 539



Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Kuupäev 31.03.2009
Allkiri *shalev*

Rahavoogude aruanne
 (kroonides)

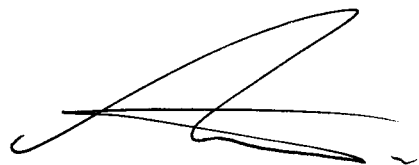
	2008	2007
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST		
Ärikasum	2 543 248	2 520 804
Materiaalse põhivara kulum	1 052 656	1 046 718
Kasum(kahjum) valuutakursi muutusest	-2 441	-3 747
Tegevuskasum enne käibekapitali muutust	3 593 463	3 563 776
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	21 619	-6 802
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-123 478	565 422
Põhitegevuse genereeritud raha	3 491 604	4 122 396
Intressimaksed	-238 218	-767 688
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST	3 253 386	3 354 707
INVESTEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD		
Põhivara soetamine	Lisa 3 0	-29 950
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	Lisa 2 0	-89 576
Intresside laekumised	2 673	1 170
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST	2 673	-118 356
FINANTSEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD		
Laenude tagasimaksmine	-3 351 078	-2 960 477
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST	-3 351 078	-2 960 477
RAHAJÄÄGI KOGUMUUTUS	-95 019	275 875
RAHA ALGJÄÄK	359 101	83 226
RAHA LÖPPJÄÄK	264 082	359 101

Omakapitali muutuste aruanne
 (kroonides)

	Osakapital	Kohustuslik reserv- kapital	Jaotamata kasum	Kokku
Seisuga 31.12.06	40 000	4 000	8 725 191	8 769 191
2007.a. kasum			1 831 539	
Seisuga 31.12.07	40 000	4 000	10 556 730	10 600 730
2008.a. kasum			1 865 248	
Seisuga 31.12.08	40 000	4 000	12 421 978	12 465 978

Vastavalt Sepise Kinnisvara OÜ põhikirjale on osakapitali minimaalseks suuruseks 40 000 krooni ja maksimaalseks suuruseks 160 000 krooni.

Osa nimiväärtus on 40 000 krooni. Emitteeritud ja märgitud on üks osa.



Allkirjastatud ainult identiteetseerimiseks
 Kuupäev 31.03.2009
 Allkiri H. E. E.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

OÜ Sepise Kinnisvara 2008. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes nõudmiseni hoiuseid pankades.

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühiajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

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

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil analoogiliselt materiaalse põhivaraga.

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

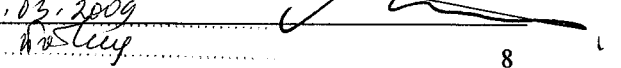
Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum.

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks

Kuupäev 31.03.2009

Allkiri 

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

Ehitised ja rajatised	30 aastat
Kinnisvarainvesteeringud	30 aastat
Muud masinad ja seadmed	3 aastat
Muu inventar ja IT seadmed	3-5 aastat

Maad ei amortiseerita.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

Kapitali- ja kasutusrendid

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

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

Finantskohustused

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

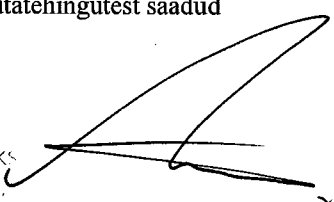
Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära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

Ettevõtte 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 dividendide maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Allkirjastatud ainult identiteetseerimiseks
Kuupäev 31.03.2009
Allkiri 

Tulude arvestus

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

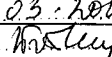
Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Kohustuslik reservkapital

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

Lisa 1 Muud nõuded

	31.12.2008	31.12.2007
Nõuded ostjate vastu	202 515	230 250
Muud lühiajalised laenud (lisa 11)	2 700 000	2 700 000
Nõuded konsolideerimisgrupi ettevõtete vastu (lisa 11)	93 641	66 597
Viitlaekumised (lisa 11)	376 425	295 425
Ettemaksed	0	20 928
	3 372 581	3 313 200

Alikirjastatud ainult identifitseerimiseks
Kuupäev 31.03.2009
Allkiri 

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

	Maa	Ehitised	KOKKU
Soetusmaksumus 01.01.2008	3 175 166	29 599 914	32 775 080
Soetusmaksumus 31.12.2008	3 175 166	29 599 914	32 775 080
Akumuleeritud kulum 01.01.2008	0	4 237 571	4 237 571
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	0	986 474	986 474
Akumuleeritud kulum 31.12.2008	0	5 224 045	5 224 045
Jääkmaksumus 01.01.2008	3 175 166	25 362 343	28 537 509
Jääkmaksumus 31.12.2008	3 175 166	24 375 869	27 551 035

Soetusmaksumus 01.01.2007	3 085 590	29 599 914	32 685 504
Soetamine	89 576	0	89 576
Soetusmaksumus 31.12.2007	3 175 166	29 599 914	32 775 080
Akumuleeritud kulum 01.01.2007	0	3 251 097	3 251 097
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	0	986 474	986 474
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	0	4 237 571	4 237 571
Jääkmaksumus 01.01.2007	3 085 590	26 348 817	29 434 407
Jääkmaksumus 31.12.2007	3 175 166	25 362 343	28 537 509

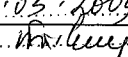
	2008	2007
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	4 511 144	4 490 028
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	946 074	933 867
Amortisatsioon	986 474	986 474
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	2 578 596	2 569 687

Väljarenditava vara bilansiline jääkmaksumus on 24 375 869 krooni.

2009 aasta planeeritud renditulu mittekatkestavatest lepingutest on 4,5 miljonit krooni.

Kinnisvarainvesteeringud Sepise ja Keevise tänavas, bilansilises jääkväärtuses 25 684 035 krooni on panditud ettevõtte kohustuste tagatiseks (lisa 9).

Muudel kinnisvarainvesteeringutel, bilansilises jääkväärtuses 1 867 000 krooni, kohustisi ei ole.

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
 Kuupäev 31.03.2009
 Allkiri 

Lisa 3 Materiaalne põhivara

	Masinad ja seadmed	Muu inventar	KOKKU
Soetusmaksumus 01.01.2008	197 118	251 051	448 169
Soetusmaksumus 31.12.2008	197 118	251 051	448 169
Akumuleeritud kulum 01.01.2008	114 823	231 459	346 282
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	50 460	15 721	66 181
Akumuleeritud kulum 31.12.2008	165 283	247 180	412 463
Jääkmaksumus 01.01.2008	82 295	19 592	101 887
Jääkmaksumus 31.12.2008	31 835	3 871	35 706

Soetusmaksumus 01.01.2007	167 168	251 051	418 219
Soetamine	29 950		29 950
Soetusmaksumus 31.12.2007	197 118	251 051	448 169
Akumuleeritud kulum 01.01.2007	77 806	208 231	286 037
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	37 017	23 228	60 245
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	114 823	231 459	346 282
Jääkmaksumus 01.01.2007	89 362	42 820	132 182
Jääkmaksumus 31.12.2007	82 295	19 592	101 887

Lisa 4 Laenukohustused

Tagasimakse tähtaeg					Intressi-määr
	Saldo 31.12.2008	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised pangalaenud	3 318 104	719 386	2 598 718	0	
s.h. AS Hansapank	1 193 058	219 394	973 664	0	Euribor+1,5%
AS Eesti Ühispank	2 125 046	499 992	1 625 054	0	Euribor+1,79%
Kokku	3 318 104	719 386	2 598 718	0	

Tagasimakse tähtaeg					Intressi-määr
	Saldo 31.12.2007	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised pangalaenud	4 651 972	1 333 868	3 318 104	0	
s.h. AS Hansapank	614 482	614 482	0	0	Euribor+1,5%
AS Hansapank	1 412 452	219 394	1 193 058	0	Euribor+1,5%
AS Eesti Ühispank	2 625 038	499 992	2 125 046	0	Euribor+1,79%
Kokku	4 651 972	1 333 868	3 318 104	0	

Kõik ettevõtte võlakohustused on fikseeritud eurodes ja on seotud 6 kuu Euriboriga. Informatsioon võlakohustuste tagatiste kohta on toodud lisas 9.

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks:
 Kuupäev 31.03.2009
 Allkiri [signature]

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

	31.12.2008	31.12.2007
Võlad tarnijatele	158 380	226 093
Võlad konsolideerimisgrupi ettevõtetele (lisa 11)	15 196 039	16 772 144
Maksuvõlad (lisa 6)	56 170	41 795
Viitvõlad	9 952	5 546
Rendideposiidid	13 418	13 418
Ettemaksud	5 363	0
Kokku	15 439 322	17 058 996

Lisa 6 Maksud

	31.12.2008		31.12.2007	
	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Käibemaks	0	56 170	0	41 795
	0	56 170	0	41 795

Lisa 7 Müügitulu

OÜ SEPISE KINNISVARA müügitulu jaguneb geograafiliste piirkondade lõikes järgnevalt:

Geograafilised piirkonnad	2008	2007
Eesti	4 541 978	4 501 390

OÜ SEPISE KINNISVARA müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

	2007	2007
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine	4 511 144	4 490 028
Muud müügitulud	30 834	11 362
Kokku	4 541 978	4 501 390

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

	2008	2007
Halduskulud	102 000	102 000
Juhtimisteenused	432 000	432 000
Muud	412 074	399 867
Mitmesugused tegevuskulud kokku	946 074	933 867

Lisa 9 Laenude tagatised ja panditud varad

OÜ SEPISE KINNISVARA poolt saadud laenu (31. detsembri 2008 seisuga 3 318 174 krooni) tagatiseks on panditud järgmised varad: (lisa 4)

Hüpoteek kinnistule Keevise 13 ja 13a.

Ühishüpoteek kinnistule Sepise 3 ja Keevise tn 15/Sepise tn 1, tagab ka konsolideerimisgrupi ettevõtete kohustusi.

Eespool nimetatud varad olid panditud ka seisuga 31. detsember 2007.

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks

Kuupäev 31.03.2009

Allkiri A. K. K.

Lisa 10 Potentsiaalsed kohustused**Tulumaks**

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2008 moodustas 12 421 978 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 2 608 615 krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 9 813 363 krooni.

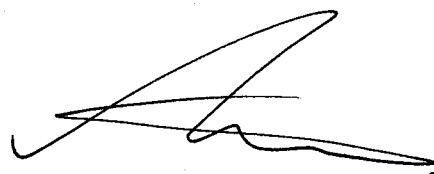
Lisa 11 Tehingud seotud osapooltega

OÜ SEPISE KINNISVARA aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütarettevõtted);
- tegevjuhtkonda ning nende lähisugulased;

OÜ SEPISE KINNISVARA on 2007. a ja 2008.a ostnud ning osutanud teenuseid (põhivara rentimine, juhtimisteenus, muud teenused) järgmistele seotud osapooltele:

	2008		2007	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
ACE Logistics Estonia	553 500 2 702 241		492 144 2 279 042	
<i>s.h. renditeenus ja vahendatavad kommunaalkulud</i>	399 329 2 702 241		384 519 2 279 042	
<i>intressid</i>	154 171	0	107 625	0
ACE Logistics Group	625 420 183 830		624 500 174 516	
<i>s.h renditeenus ja vahendatavad kommunaalkulud</i>	432 393 183 830		432 000 174 516	
<i>intressid</i>	193 027	0	192 500	0
ACE Logistics UAB	31 123	0	41 643	0
<i>s.h. intressid</i>	31 123	0	41 643	0
Cargo Handling AS	107 596	0	94 499	0
<i>s.h. intressid</i>	107 596	0	94 499	0
Airproxy AS	35 096	0	39 238	0
<i>s.h. intressid</i>	35 096	0	39 238	0
Teenuste ost-müük kokku	1 352 735 2 518 411		1 292 024 2 453 558	



Allkirjastatud ainult loendamiseks

Kuupäev ... 31.03.2009

Allkiri ...

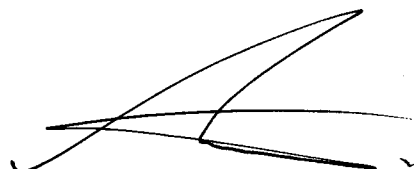
Rödl & Partner, Tallinn

Saldod seotud osapooltega:

	31.12.2008	Int.määr	31.12.2007	Int.määr
ACE Logistics Estonia AS	86 903		37 872	
ACE Logistics Group AS	6 738		42 480	
Jaanus Oidsalu	3 076 425		2 995 425	
<i>s.h. laen</i>	2 700 000	3 %	2 700 000	3 %
Lühiajalised nõuded kokku (Lisa 1)	3 170 066		3 062 022	
ACE Logistics Group AS	4 598 028		4 447 480	
<i>s.h. laen</i>	3 850 000	5 %	3 850 000	5 %
Cargo Handling OÜ	1 210 120		2 802 525	
<i>s.h. laen</i>	1 000 000	3,5 %	2 700 000	3,5 %
ACE Logistics UAB	1 118 700		1 446 430	
<i>s.h. laen</i>	1 087 577	2,5 %	1 404 787	2,5 %
Airproxy AS	1 074 334		1 039 238	
<i>s.h. laen</i>	1 000 000	3,5 %	1 000 000	3,5 %
ACE Logistics Estonia AS	7 194 857		7 036 471	
<i>s.h. laen</i>	3 075 000	3,5 %	3 075 000	3,5 %
Lühiajalised kohustused kokku (Lisa 5)	15 196 039		16 772 144	

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eespool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindu.

Kõik laenud on Eesti kroonides välja arvatud ACE Logistics UAB mis on Leedu littides (240 000 LTL).



Allkirjastatud ainult loennõu esitamiseks
 Kuupäev ... 31.03.2009 ...
 Allkiri ... R. S. Leup ...

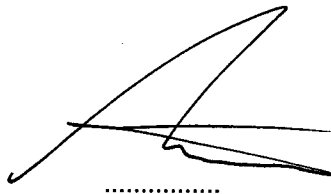
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	10 556 730
2008. aasta puhaskasum	1 865 248
Kokku jaotuskõlbulik kasum seisuga 31.12.2008:	12 421 978

Juhatus teeb ettepaneku kasumit mitte jaotada.

Andres Matkur

juhatuse liige


.....

31.03.2009

Tegevjuhtkonna allkirjad 2008. aasta majandusaasta aruandele

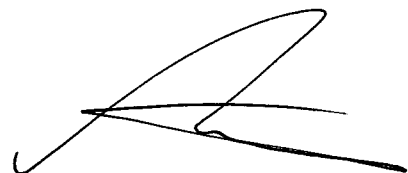
OÜ Sepise Kinnisvara tegevjuhtkond on koostanud 2008. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

Tegevjuhtkond:

Andres Matkur juhatuse liige 31.03.2009

Tegevusalad Eesti majanduse klassifikaatori EMTAK koodi järgi

EMTAK kood 68201 Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus

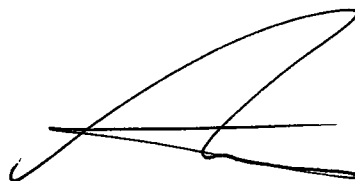


Üle 10% osasid omavate osanike nimekiri

OÜ Sepise Kinnisvara üle 10% osadega määratud hääli omavate nimeliste osade omanike nimekiri aastaaruande kinnitanud üldkoosoleku toimumise (.....a.) seisuga oli alljärgnev:

1. ACE Logistics Grupp AS

Registrikood:	10523510
Aadress:	Sepise 18/20, Tallinn
Osade arv:	1
Osade nimiväärtus:	40 000



Rödl & Partner Audit OÜ

**Audit
Raamatupidamine
Maksukonsultatsioonid**

Roosikrantsi 2
10119 Tallinn
Telefon +372 / 6 805 620
Telefaks +372 / 6 805 621
e-mail tallinn@roedl.ee
www.roedl.ee

SÖLTUMATU AUDIITORI ARUANNE

OÜ Sepise Kinnisvara osanikule

Oleme auditeerinud kaasnevat OÜ Sepise Kinnisvara raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2008, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaidsid.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuuluvad asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Audiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga. See eeskiri nõuab, et meie tegevus on vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunnet, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

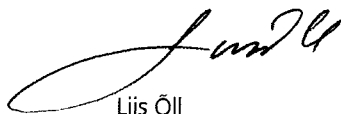
Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt OÜ Sepise Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31. detsember 2008 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finants-tulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

31. märts 2009, Tallinn



Liis Õll
Vannutatud audiitor

Rödl & Partner International:

Saksamaa, Ameerika Ühendriigid, Araabia Ühendemiraadid, Austria, Belgia, Brasiilia, Bulgaaria, Hiina RV, Hispaania, Hongkong, Horvaatia, India, Indoneesia, Itaalia, Leedu, Lõuna-Korea, Läti, Malaisia, Moldova, Poola, Prantsusmaa, Rootsi, Rumeenia, Singapur, Slovakkia, Sloveenia, Šveits, Tai, Tšehhi, Türgi, Ukraina, Ungari, Valgevene, Venemaa, Vietnam

IBAN: EE37 3300 3325 0275 0005
BIC: FORE EE2X
Danske Bank A/S Eesti filiaal
Äriregistri kood: 10585817