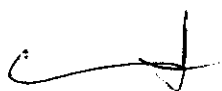


Juhatuse liige

SISUKORD

	LK
TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	
Juhatuse deklaratsioon	4
Bilanss	5- 6
Kasumiaruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuse aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10- 11
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel	
kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused	
Lisa 1 Maksud	12
Lisa 2 Materiaalne põhivara	12
Lisa 3 Lühiajalised kohustused	12
Lisa 4 Osakapital	13
Lisa 5 Realiseerimise netokäive	13
Lisa 6 Tehingud seotud osapooltega	13
Lisa 7 Tingimuslikud kohustused	13
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	14
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	15
Juhatuse allkirjad 2002. majandusaasta aruandele	16



TEGEVUSARUANNE

2002. aasta olulisemad sündmused

2002. aasta oli kinnisvara haldamisega tegeleva Sepise Kinnisvara OÜ jaoks neljas tööaasta. Kuivõrd terve aasta jooksul oli rendipindade täituvus 100 %, siis olid ka finantstulemused vastavalt prognoosidele. Nii oli realiseerimise netokäive 3 775 943 krooni ka puhaskasum 1 347 054 krooni.

2002 aastal soetati kinnistu aadressil Tallinn, Keevise 2, mille rekonstrueerimist alustati detsembris.

Investeeringuid põhivarasse tehti kokku 31 163 krooni eest, ettemakseid põhivara eest on tehtud summas 4 033 781 krooni ning lõpetamata ehitusse 1 066 605 krooni.

Plaanid järgmisteks aastateks

Peamine eesmärk on hoida 100%- list rendipindade täituvust. 2002. aastal jätkati Keevise 2 laohoone rekonstrueerimist, mille ehitustööd lõpetatakse märtsis 2002. Seega on ettevõtte käsutuses täiendavalt ligi 1 000 ruutmeetrit kõrgekvaliteedilist laopinda, mis renditakse pikaajaliselt välja ettevõttele Cargo Handling.

Töötajate töötasud ja arv 2002. aastal

Kuivõrd Sepise Kinnisvara OÜ ostab kõik juhtimis-, haldamis- ja raamatupidamisteenused sisse, siis ettevõttel koosseisulisi töötajaid möödunud aruandeperioodil ei olnud.

2002. aastal Sepise Kinnisvara OÜ juhatajale tasu ei makstud.

Tööettevõtulepingu alusel arvestati tasu 4 643 krooni, mis on lisatud lõpetamata ehituse maksumusele.

Juhatuse liige

Karli Lambot

17.03.03
kuupäev

allkiri

Juhatuse liige

30-06-2003

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatus deklaratsioon

Juhatus kinnitab oma vastutust lehekülgedel 4 kuni 13 esitatud Sepise Kinnisvara OÜ 2002. a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsuse eest ning kinnitab oma parimas teadmises, et:

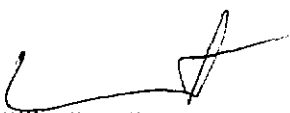
- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on vastavuses hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab Sepise Kinnisvara OÜ finantsseisundit ja majandustulemusi õigesti ja õiglaselt;
- kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani 17.03.2003, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- Sepise Kinnisvara OÜ on jätkuvalt tegutsev.



Karli Lambot
Juhatus liige

17.03. 2003. a.

Juhatus liige



Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identititseerimiseks
Date/kuupäev.....17.03.2003
Signature/allkiri.....
KPMG, Tallinn

30.06.2003

BILANSS

Eesti kroonides Lisa nr...

31-Dets-02 31-Dets-01

AKTIVA

KÄIBEVARAD

Raha ja pangakontod	15 785	96 668
----------------------------	---------------	---------------

Nõuded ostjate vastu

Ostjatelt laekumata arved	115 317	869 590
---------------------------	---------	---------

Nõuded ostjate vastu kokku	115 317	869 590
-----------------------------------	----------------	----------------

Viitlaekumised

Intressid	117	254
-----------	-----	-----

Viitlaekumised kokku	117	254
-----------------------------	------------	------------

Ettemakstud tulevaste perioodide kulud

Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	180 412	2 862	1
------------------------------------	---------	-------	---

Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud	11 231	896
---	--------	-----

Ettemakstud tulevaste perioodide kulud kokku	191 643	3 758
---	----------------	--------------

KOKKU KÄIBEVARA	322 862	970 270
------------------------	----------------	----------------

PÕHIVARA

Materiaalne põhivara			2
----------------------	--	--	---

Masinad ja seadmed	18 360	0
--------------------	--------	---

Muu inventar	228 512	215 709
--------------	---------	---------

Akumuleeritud kulum	-128 020	-80 147
---------------------	----------	---------

Lõpetamata ehitus	1 066 605	0
-------------------	-----------	---

Ettemaksed materiaalse põhivara eest	4 033 781	0
--------------------------------------	-----------	---

Materiaalne põhivara kokku	5 219 238	135 562
-----------------------------------	------------------	----------------

KOKKU AKTIVA	5 542 100	1 105 832
---------------------	------------------	------------------

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....12.07.2003

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

Juhatuse liige

30.09.2009

PASSIVA

Eesti kroonides Lisa nr
31-Dets-02 31-Dets-01

LÜHIAJALISED KOHUSTUSED

Võlakohustused			
Tagatiseta võlakohustused	2 275 000	0	3; 6
Võlakohustused kokku	2 275 000	0	
Võlad hankijatele			
Hankijatele tasumata arved	1 959 032	240 754	
Võlad hankijatele kokku	1 959 032	240 754	
Maksuvõlad	2 129	0	1
Viitvõlad			
Võlad töövõtjatele	2 500	0	
Muud viitvõlad	8 100	9 100	
Viitvõlad kokku	10 600	9 100	
Muud ettemakstud tulevaste perioodide tulud	114 285	121 194	
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU	4 361 046	371 048	
VÕLAKOHUSTUSED KOKKU	4 361 046	371 048	
Omakapital osaühingus			
Osakapital	40 000	40 000	4
Reservkapital	4 000	4 000	
Aruandeaasta kasum/ kahjum	1 137 054	690 784	
Omakapital osaühingus kokku	1 181 054	734 784	
PASSIVA KOKKU	5 542 100	1 105 832	

Juhatuse liige



Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....12.02.2009.....
Signature/alkiri.....
KPMG, Tallinn

KASUMIARUANNE

Eesti kroonides Lisa nr.

seisuga: 2002 2001

ÄRITULUD

Realiseerimise netokäive	3 775 943	3 773 389	5
--------------------------	-----------	-----------	---

ÄRITULUD KOKKU	3 775 943	3 773 389	
-----------------------	------------------	------------------	--

ÄRIKULUD

Mitmesugused tegevuskulud	2 585 401	3 037 910	
---------------------------	-----------	-----------	--

Kulum			
Põhivara kulum	47 873	43 142	2

Muud ärikulud	10 181	12 754	
---------------	--------	--------	--

ÄRIKULUD KOKKU	2 643 455	3 093 806	
-----------------------	------------------	------------------	--

ÄRIKASUM (-KAHJUM)	1 132 488	679 583	
----------------------------	------------------	----------------	--

FINANTSTULUD

Intressitulud	4 566	11 201	
---------------	-------	--------	--

FINANTSTULUD KOKKU	4 566	11 201	
---------------------------	--------------	---------------	--

ARUANDEAASTA KASUM	1 137 054	690 784	
---------------------------	------------------	----------------	--

Juhatusel liige

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 17.03.2003

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

Sepise Kinnisvara OÜ rahavoogude aruanne

	Eesti kroonides	
	2002 a.	2001 a.
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum	1 132 488	690 784
<u>Korrigeerimised:</u>		
Korrigeerimine kulumiga	47 873	43 142
Äritegevusega seotud nõuete muutus	566 523	-262 524
Äritegevusega seotud kohustuste muutus	676 233	-43 305
Rahavood äritegevusest kokku	2 423 117	428 097
Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse põhivara soetus	-4 092 782	0
Saadud intressid	4 566	0
Rahavood investeerimistegevusest kokku	-4 088 216	0
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	2 955 000	0
Laenude tagasimaksed	-680 000	0
Makstud dividendid	-690 784	-383 766
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	1 584 216	-383 766
Rahavood kokku	-80 883	44 331
Raha ja pangakontod 01.01	96 668	52 337
Raha ja pangakontod 31.12	15 785	96 668

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifiitseerimiseks
Date/kuupäev.....17.03.2003
Signature/alkiri.....
KPMG Tallinn

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused

30-06-2003

Sepise Kinnisvara OÜ 2002. a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti Vabariigi heast raamatupidamistavast. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendites ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministeeriumi vastavasisulistes määrustes.

Sepise Kinnisvara OÜ kasutab jätkuvalt kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Sularaha kassasaldot ettevõttel ei ole, pangakonto jäägid on võrreldud panga väljavõttega.

Nõuded ostjate vastu

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest, seejuures on iga arve laekumise tõenäolisust käsitletud eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Materiaalne põhivara

Materiaalse põhivarana on arvele võetud olulise soetusmaksumusega ja üle ühe aastase eeldatava kasuliku kasutuseaga varad.

Varad, mille soetusmaksumus on alla 10 000 Eesti krooni kantakse soetamise 100% kuludesse. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooni-norm määratakse igale põhivarale eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

Masinad ja sedmed	33,3%
Muu inventar	20- 33,3%

Kohustused

Kohustused, mille maksetähtajad on bilansi kuupäevast arvestatuna alla ühe aasta, on bilansis esitatud lühiajaliste kohustustena.

Tulude arvestus

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel. Ettevõtte spetsiifikat järgides moodustvad olulise teenuse tulu vahendatavad teenused.

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifiitseerimiseks

Date/kuupäev..... 1.02.2003

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

30-06-2003

Ettevõtte tulumaks

Kuni 31. detsember 2002 makstakse vastavalt tulumaksuseadusele (jõustus 1. jaanuaril 2000) ettevõtte poolt residendist füüsilistele isikutele ja mitteresidentidele väljamakstavaid dividende (26/74 netodividendina väljamakstud summalt). Vastavalt alates 1. jaanuarist 2003 kehtima hakanud seadusemuudatusele maksustatakse tulumaksuga ettevõtte poolt väljamakstavaid dividende olenemata dividendide saajast. Maksumäär on 26/74 netodividendina väljamakstud summalt.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisas 7.

Dividendidena maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse "Eelmiste perioodide jaotamata kasumi" vähendamisenä dividendide väljakuulutamise hetkel. Vastavalt alates 1. jaanuarist 2003 kehtima hakanud raamatupidamise seadusele kajastatakse dividendide tulumaksu dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes.

Seotud osapooled

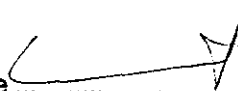
Sepise Kinnisvara OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a) omanikud;
- b) juhtkonda ja juhatuse liikmed;
- c) konsolideerimisgrupi ettevõtted:
 - ACE Logistics Group AS
 - Cargo Handling OÜ
 - Air Cargo Estonia AS

Rahavoogude aruanne

Sepise Kinnisvara OÜ rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil, mille puhul on äritegevuse rahavoogude leidmiseks korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuste saldode muutused.

Juhatuse liige



Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 11.05.2003

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

Lisa 1 Maksud

	31.12.02		31.12.01	
Maksuliik	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	180 412	0	2 862	0
Üksikisiku tulumaks	0	552	0	0
Sotsiaalmaks	0	1 532	0	0
Töötuskindlustusmaks	0	45	0	0
Kokku	180 412	2 129	2 862	0

Lisa 2 Põhivara

Materiaalne põhivara

Põhivara rühm	Maa ja ehitised	Masina- ja seadmed	Muu inventar	KOKKU
Soetusmaksumus				
31.12.01	0	0	215 709	215 709
Soetatud põhivara	0	18 360	12 803	31 163
Ettemaksed	4 033 781	0	0	4 033 781
Lõpetamata ehitus	1 066 605	0	0	1 066 605
31.12.02	5 100 386	18 360	228 512	5 347 258
Akumuleeritud kulum				
31.12.01	0	0	80 147	80 147
Arvestatud kulum	0	1 530	46 343	47 873
31.12.02	0	1 530	126 490	128 020
Jääkväärtus				
31.12.01	0	0	135 562	135 562
31.12.02	0	16 830	102 022	5 219 238

Keskmsed kasulikud tööeaa ning amortistasiooninormid bilansirühmade lõikes:

masina- ja seadmed 3 aastat; 33.3%
inventar ja sisseseade 3-5 aastat; 20- 33,3%

Põhivaras kajastatud lõpetamata ehitus ning ettemaksed materiaalse põhivara eest tulevad arvele põhivarana 2003 aastal, peale renoveerimistööde üleandmist- vastuvõtmist.

Lisa 3 Lühiajalised kohustused

Laenuleping	Leping nr 1*	Leping nr 2	KOKKU
Lõplik tasumise tähtaeg	31.12.04	25.09.03	
Intressimäär	0%	0%	
Kohustuste saldo 31.12.02	350 000	1 925 000	2 275 000

* Leping nr 1 alusel saadud laen maksti ennetähtaegselt tagasi veebruaris 2003.

Juhatusel liige

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev..... 17.02. 2003
Signature/allkiri.....
KPMG, Tallinn

30.06.2003

Lisa 4 Osakapital

Sepise Kinnisvara OÜ osakapital 40 000 krooni jaguneb 1 osaks nimiväärtusega 40 000 krooni.

2002. a. kuulutati välja ja maksti dividende summas 690 784 krooni.

Lisa 5 Realiseerimise netokäive

Tegevusala	2002 aasta	2001 aasta
Renditeenuste müük		
Eesti	2 875 533	2 836 404
Kommunaalteenuste müük		
Eesti	831 127	906 929
Muud		
Eesti	69 283	30 056
KOKKU	3 775 943	3 773 389

Lisa 6 Tehingud seotud osapooltega

Sepise Kinnisvara OÜ on ostnud ning osutanud teenuseid järgmistele seotud osapooltele:

	2002		2001	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
ACE Logistics Group AS	432 000	0	0	432 000
Cargo Handling OÜ	0	85 800	78 600	0
Air Cargo Estonia AS	1 639 473	559 416	1 861 475	564 820

Saldod seotud osapooltega:

Lühiajalised nõuded	31.12.02	31.12.01
Air Cargo Estonia AS	28 659	800 169
Lühiajalised kohustused	31.12.02	31.12.01
ACE Logistics Group AS	1 925 000	0
Cargo Handling OÜ	350 000	0
Võlad hankijatele	31.12.02	31.12.01
Air Cargo Estonia AS	715 682	153 523
ACE Logistics Group AS	0	42 480

Lisa 7 Tingimuslikud kohustused

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2002 moodustas 1 137 055 krooni.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 295 634 krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 841 421 krooni.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvutamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendidena ja 2003. aasta kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotuskõlbliku kasumit seisuga 31.12.2002.

Juhatuse liige

Prepared for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....17.03.2003.....
Signature/allkiri.....13.....
KPMG, Tallinn

KPMG Estonia

30-06-2003

Ahtri 10A
10151 Tallinn
Estonia
Telephone +372 6 268 700
Fax +372 6 268 777

Auditiitori järeldusotsus**Sepise Kinnisvara OÜ osanikele**

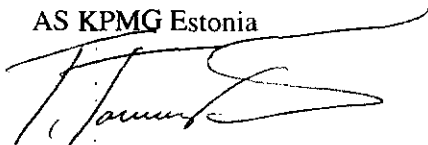
Oleme auditeerinud Sepise Kinnisvara OÜ 31. detsembril 2002 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet, mis on esitatud lehekülgedel 4 kuni 13. Nimetatud raamatupidamise aastaaruande õigsuse eest vastutab ettevõtte juhatus. Meie ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasime auditi kooskõlas Eesti Vabariigi auditeerimiseeskirjaga. Nimetatud eeskiri nõuab, 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 arvamus avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Oleme seisukohal, et ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne kajastab kooskõlas Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega olulises osas õigesti ja õiglaselt Sepise Kinnisvara OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2002 ning siis lõppenud aruandeperioodi majandustulemust ja rahavoogusid.

Tallinn, 17. märts 2003

AS KPMG Estonia



Tuuli Tammeraid
Vannutatud audiitor



Krista Rosenberg
Vannutatud audiitor

SIK 11-10

30-06-2003

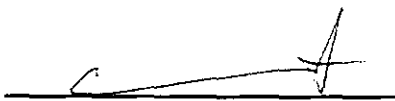
Kasumi jaotamise ettepanek

Sepise Kinnisvara OÜ jaotamata kasum on:

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2001	0 krooni
2002. aasta kasum	1 137 054 krooni
KOKKU JAOTAMATA KASUM	1 137 054 krooni

Juhataja teeb ettepaneku jaotada eelmisteperioodide jaotamata kasum alljärgnevalt:

Eelmiste aastate jaotamata kasumiks jääb	1 137 054 krooni
--	------------------


Karli Lambot
Juhatuse liige

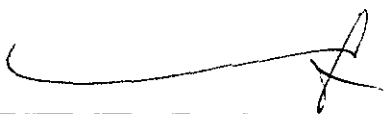
Juhatuse liige

30-06-2003

JUHATUSE ALLKIRJAD 2002 MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Osaühing Sepise Kinnisvara juhatuse koostatud majandusaasta aruanne koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest, kasumi jaotamise ettepanekust ja audiitori järeldusotsusest.

Sepise Kinnisvara OÜ majandusaasta aruanne on kinnitatud üldkoosoleku poolt 17.03..... 2003, allkirjastamine 17.03..... 2003:



Karli Lambot
Juhatuse liige

Juhatuse liige



9000 100000

30-06-2003

Sepise Kinnisvara OÜ osanike nimekiri seisuga 31.12.02:

	Nimi	Aadress	Reg. number	Osa suurus
1.	Air Cargo Estonia AS	Sepise 18/ 20	10067413	40 000

