

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: osäühing SEPA KESKUS

registrikood: 10240627

tänava/talu nimi, Sepa 21

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 51013

telefon: +372 7471555

faks: +372 7470375

e-posti aadress: sepa.keskus@mail.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	11
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 7 Materiaalne põhivara	13
Lisa 8 Laenukohustused	14
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad	15
Lisa 11 Osakapital	15
Lisa 12 Müügitulu	16
Lisa 13 Tööjõukulud	16
Lisa 14 Seotud osapooled	16
Aruande allkirjad	18
Vandeaudiitori aruanne	19

Tegevusaruanne

OÜ Sepa Keskus põhitegevuseks 2014 a oli endale kuuluvate mitteeluruumide haldamine ja üürileandmine teistele ettevõtetele äritegevuseks aadressidel Sepa 21 ja Turu 45b Tartus.

2014 aasta eesmärgiks oli ruumide täituvuse suurendamine ja tegevuskulude hoidmine jätkuvalt madalatena, et jääda kasumisse. 2014 aasta eesmärk sai täidetud.

2015 aasta eesmärgiks on hoida ruumide täituvus olemasoleval tasemel ja hoida tegevuskulud jätkuvalt madalatena, et ka 2015 aastal oleks võimalik jääda kasumisse.

2014 aasta kevadest alates on OÜ Sepa Keskusel käimas ehitustegevus kaubanduskeskuse hoones Sepa 21. Plaanitud on juurdeehitus, et leevendada kaubanduspindade nõudlust põhjapoolsele küljele. Laiendus on planeeritud 2-korruselisena ehitusalase pinnaga 800 m². Seoses juurdeehitusega on soov soojustada ja korrastada hoone fassaad põhja-, ida- ja lääneküljel. Ehitustegevus peaks olema lõpetatud 2015 aasta septembris.

Ettevõtte juhatuses on üks liige, kes tegutseb ka tegevjuhina.

Osaühingu keskmine töötajate arv 2014 aastal oli 6 ja nende palkade kogusumma oli 64928 eurot, selles juhatuse liikme palk 11532 eurot.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	97 248	21 686	2
Nõuded ja ettemaksed	51 606	23 581	3,4,5
Kokku käibevara	148 854	45 267	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	1 729 307	1 190 462	6
Materiaalne põhivara	18 653	31 892	7
Kokku põhivara	1 747 960	1 222 354	
Kokku varad	1 896 814	1 267 621	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	10 918	183 985	8
Võlad ja ettemaksed	100 690	86 687	5,9
Kokku lühiajalised kohustused	111 608	270 672	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	772 167	117 147	8
Kokku pikaajalised kohustused	772 167	117 147	
Kokku kohustused	883 775	387 819	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	31 060	31 060	11
Kohustuslik reservkapital	3 106	3 106	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	845 636	708 377	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	133 237	137 259	
Kokku omakapital	1 013 039	879 802	
Kokku kohustused ja omakapital	1 896 814	1 267 621	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	619 941	589 756	12,14
Muud äritulud	0	10	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-163 134	-149 645	
Mitmesugused tegevuskulud	-20 045	-19 816	
Tööjõukulud	-87 151	-71 990	13
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-208 098	-202 481	6,7
Muud ärikulud	-1	0	
Kokku ärikasum (-kahjum)	141 512	145 834	
Intressikulud	-8 280	-8 578	
Muud finantstulud ja -kulud	5	3	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	133 237	137 259	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	133 237	137 259	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	141 512	145 834	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	208 098	202 481	6,7
Kokku korrigeerimised	208 098	202 481	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-28 025	-6 568	3,4,5
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	12 342	-10 001	5,9
Kokku rahavood äritegevusest	333 927	331 746	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-733 704	-98 750	6,7
Laekunud intressid	5	3	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-733 699	-98 747	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	700 000	100 000	8
Saadud laenude tagasimaksed	-218 048	-311 717	8
Makstud intressid	-6 618	-6 916	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	475 334	-218 633	
Kokku rahavood	75 562	14 366	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	21 686	7 320	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	75 562	14 366	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	97 248	21 686	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	31 060	3 106	708 377	742 543
Aruandeaasta kasum (kahjum)			137 259	137 259
31.12.2013	31 060	3 106	845 636	879 802
Aruandeaasta kasum (kahjum)			133 237	133 237
31.12.2014	31 060	3 106	978 873	1 013 039

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Sepa Keskus 2014 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ Sepa Keskus kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3 kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. Kassas ja panga arvelduskontodel olev raha, mille kasutamisel ei esine olulisi piiranguid, kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid ning rahaturufondi osakud.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtiva Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel.

Ümberhindamise tulemusena saadud kursikasumid ja –kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes, kusjuures ärituludes ja –kuludes kajastatakse valuutakursi kasumid ja kahjumid, mis on seotud tarnijate ja ostjate arveldustega, muud valuutakursist tulenevad erinevused kajastatakse aga finantstuludes ja –kuludes.

Finantsinvesteeringud

Finantsinvesteeringud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsinvesteeringu eest makstud tasu õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsinvesteeringu soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused. Finantsinvesteeringute oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Edasimüügi eesmärgil soetatud finantsinvesteeringud:

Edasimüügi eesmärgil soetatud finantsinvesteeringud ehk kauplemisväärtapabereid kajastatakse edaspidi nende õiglasest väärtuses, mis baseerub noteeritud turuhindadel ning Euroopa Keskpanga ametlikel vahetuskurssidel. Börsil noteeritud väärtapaberite puhul kasutatakse bilansipäeva sulgemishindu. Börsil noteerimata väärtapaberite puhul kasutatakse õiglast väärtust, mille leidmisel võetakse aluseks kogu ettevõttele kättesaadav info investeeringu väärtuse kohta.

Kauplemisväärtapaberitelt saadud müügikasumid/kahjumid, õiglase väärtuse muutus ja intressid vastavalt väärtapaberitelt kajastatakse kasumiaruande real "Finantstulud ja –kulud".

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded osjate vastu:

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arved eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad arved on bilansis alla hinnatud tõenäoliselt laekuva summani (allahindlus kajastatakse bilansis eraldi real "Ebatõenäoliselt laekuvad arved"). Ostjatelt laekumata arved, mille maksetähtaeg on ületanud 180 päeva, on kantud kuludesse. Aruandeperioodil laekunud, eelnevalt kuludesse kantud nõuded on kajastatud ebatõenäoliste nõuete summa korrigeerimisena ja sama kulukirje vastaskandena. Lootusetud nõuded on bilansist välja kantud.

Muud nõuded ja ettemaksed:

Muud nõuded ja ettemaksed kajastatakse edaspidi nende õiglasest väärtuses. Juhul kui õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt määrata,

siis kajastatakse muid nõudeid ja ettemakseid nende korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. algne soetusmaksumus miinus võimalikud allahindlused, kui investeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele algselt tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse soetusmaksumuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest ning millele on lisatud paranduskulud. Amortisatsiooni arvatakse lineaarsel meetodil, lähtudes konkreetse vara kasulikust elueast. Amortisatsioonikulu kajastatakse kasumiaruandes real "põhivara kulum".

Ettevõtte kajastab kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil. Juhtkonna hinnangul ei ole nii väikese ühe omanikuga ettevõtte puhul kinnisvarainvesteeringutele iga-aastane ümberhindlusele tehtud kulutus mõistlik. Ettevõttel on üks omanik, kes osaleb juhatuse liikmena ettevõtte igapäevases juhtimises. Juhtkonna hinnangul on kinnisvarainvesteeringute kajastamisel soetusmaksumuses lähtutud konservatiivsuse põhimõttest ja kinnisvarainvesteeringutesse tehtud investeeringute reaalsest maksumusest.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 1300 eurost ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1300 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudena) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle arvestust ei peeta.

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Omatarbeks ehitatud materiaalse põhivara finantseerimiseks võetud laenu kasutuse kulutused (s.h. lepingu sõlmimise tasu, intressid), mis on arvestatud alates ehitustegevuse algusest kuni valmis vara vastuvõtmiseni, kajastatakse materiaalse põhivara soetusmaksumuse osana.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

Maa 0%

Ehitised ja rajatised 3-15%

Masinad ja seadmed 10-40%

Transpordivahendid 15-40%

Muu inventar, tööriistad ja sisseseade 20-40%

Juhul, kui teatud materiaalse põhivara kaetav väärtus on langenud alla tema bilansilise väärtuse, siis hinnatakse see vara alla kuni kaetava väärtuseni, milleks on kas sellest varast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus või selle vara neto müügihind, olenevalt kumb on kõrgem. Vara neto müügihinna määramisel kasutatakse ettevõtteväliste ekspertide abi. Allahindlus kajastatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruandes real "põhivara kulum ja väärtuse langus".

Põhivara arvelevõtmise alampiir 1300

Rendid

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõiki ülejäänud renditehinguid kajastatakse kasutusrendina.

Kapitalirendi tingimustel soetatud vara kajastatakse rentniku bilansis miinimumrendimaksete nüüdisväärtuses. Kapitalirendi tingimustel soetatud varade amortisatsiooniperioodiks on vara kasulik tööiga või rendiperiood, olenevalt sellest, mis on lühem. Kapitalirendi tingimustel müüdüd vara kajastatakse rendileandja bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas.

Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma bilansis rendileandja. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt rendileandja poolt tuluna ning rentniku poolt kuluna.

Sepa Keskus OÜ rendib välja kasutusrendi korras äripindu. Rendilepingud on sõlmitud tähtajatult ja rentnik võib kolmekuulise etteteatamise tähtajaga rendilepingu lõpetada. Aruandeaastal teenitud renditulu on kajastatud aastaaruande lisas 6 "Kinnisvarainvesteeringud".

Finantskohustused

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustusi enamasti nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustuse eluea jooksul.

Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse kasumiaruande real "Finantstulud ja -kulud", v.a. need intressikulud, mis on seotud omatarbeks ehitava materiaalse põhivara finantseerimisega (alates ehitustegevuse algusest kuni valmis vara vastuvõtmiseni).

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Bilansis kajastatakse eraldi, juhul kui ettevõtte lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, mille realiseerumine on tõenäoline ja mille kohustuse summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Eraldiste hindamisel on lähtutud juhatuse hinnangutest, kogemustest ja vajadusel ka sõltumatute ekspertide hinnangutest ning need kajastatakse bilansis summas, mis on bilansipäeva seisuga vajalikud eraldisega seotud kohustuste rahuldamiseks.

Lubadused, garantiid ja muud kohustused, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustusteks, kuid mille realiseerumise tõenäosus on ettevõtte juhtkonna hinnangul alla 50%, on avalikustatud potentsiaalsete kohustustena raamatupidamise aastaaruande lisades.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule teeb ettevõtte iga aasta puhaskasumist vähemalt 5%-lise eraldise kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% ettevõtte osakapitalist. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada kahjumi katmiseks, kui seda ei ole võimalik katta vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada osakapitali suurendamiseks.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel. 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.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende ja teatud liiki väljamakseid ning kulusid, mis on ära toodud tulumaksuseaduses. Maksumääraks on 20/80. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisas 10.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas ema-, tütar- ja sidusettevõtjaid, teisi samasse kontserni kuuluvaid ettevõtteid, omanikke, nõukogu ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva 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 raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Arvelduskontod	97 248	21 686
Kokku raha	97 248	21 686

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	23 300	23 300	4
Ostjatelt laekumata arved	23 300	23 300	
Nõuded seotud osapoolte vastu	228	228	14
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	27 121	27 121	5
Ettemaksed	957	957	
Tulevaste perioodide kulud	957	957	
Kokku nõuded ja ettemaksed	51 606	51 606	

	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	23 299	23 299	4
Ostjatelt laekumata arved	23 299	23 299	
Ettemaksed	282	282	
Tulevaste perioodide kulud	282	282	
Kokku nõuded ja ettemaksed	23 581	23 581	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu (eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Ostjatelt laekumata arved	23 300	23 299
Ostjatelt laekumata arved	23 300	23 299
Kokku nõuded ostjate vastu	23 300	23 299

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2014		31.12.2013
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	27 121		7 349
Üksikisiku tulumaks		1 779	1 428
Sotsiaalmaks		3 439	2 881
Kohustuslik kogumispension		83	58
Töötuskindlustusmaksed		243	228
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	27 121	5 544	11 944

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2012			
Soetusmaksumus	20 931	2 604 632	2 625 563
Akumuleeritud kulum		-1 344 609	-1 344 609
Jääkmaksumus	20 931	1 260 023	1 280 954
Ostud ja parendused		98 750	98 750
Amortisatsioonikulu		-189 242	-189 242
31.12.2013			
Soetusmaksumus	20 931	2 703 382	2 724 313
Akumuleeritud kulum	0	-1 533 851	-1 533 851
Jääkmaksumus	20 931	1 169 531	1 190 462
Ostud ja parendused		733 704	733 704
Amortisatsioonikulu		-194 859	-194 859
31.12.2014			
Soetusmaksumus	20 931	3 437 086	3 458 017
Akumuleeritud kulum		-1 728 710	-1 728 710
Jääkmaksumus	20 931	1 708 376	1 729 307

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	457 532	460 769
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	163 164	241 451

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2012				
Soetusmaksumus	38 000	38 000	14 098	52 098
Akumuleeritud kulum	-6 967	-6 967	0	-6 967
Jääkmaksumus	31 033	31 033	14 098	45 131
Amortisatsioonikulu	-7 600	-7 600	-5 639	-13 239
31.12.2013				
Soetusmaksumus	38 000	38 000	14 098	52 098
Akumuleeritud kulum	-14 567	-14 567	-5 639	-20 206
Jääkmaksumus	23 433	23 433	8 459	31 892
Amortisatsioonikulu	-7 600	-7 600	-5 639	-13 239
31.12.2014				
Soetusmaksumus	38 000	38 000	14 098	52 098
Akumuleeritud kulum	-22 167	-22 167	-11 278	-33 445
Jääkmaksumus	15 833	15 833	2 820	18 653

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Swedbank leping 14-052508-JI	700 000	10 918	689 082		3 kuu EURIBOR+2,45%	EUR	25.10.2020	
Laen juriidiliselt isikult	83 085		83 085		2%	EUR	31.12.2016	14
Pikaajalised laenud kokku	783 085	10 918	772 167					
Laenukohustused kokku	783 085	10 918	772 167					

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Swedbank leping 13-026683-JI	91 782	91 782			3 kuu EURIBOR+2,85%	EUR	30.11.2014	
Swedbank leping 06-120863-JI-1	28 281	28 281			6 kuu EURIBOR+1,5%	EUR	25.07.2014	
Swedbank leping 12-037405-JI	63 922	63 922			6 kuu EURIBOR+2,5%	EUR	28.12.2014	
Laen juriidiliselt isikult	83 085		83 085		2%	EUR	31.12.2015	14
Laenu osanikult	34 062		34 062		0%	EUR	05.01.2015	14
Pikaajalised laenud kokku	301 132	183 985	117 147					
Laenukohustused kokku	301 132	183 985	117 147					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2014	31.12.2013
Maa	20 931	20 931
Ehitised	1 708 376	1 169 531
Kokku	1 729 307	1 190 462

Swedbank laenude tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistutele Turu 45c, Turu 45b ja Sepa 21, Tartus summas 2288037 eurot.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	32 965	32 965	
Võlad töövõtjatele	7 484	7 484	
Maksuvõlad	5 544	5 544	5
Muud võlad	6 768	6 768	
Intressivõlad	6 768	6 768	14
Saadud ettemaksed	47 929	47 929	
Muud saadud ettemaksed	47 929	47 929	
Kokku võlad ja ettemaksed	100 690	100 690	

	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	19 937	19 937	
Võlad töövõtjatele	6 008	6 008	
Maksuvõlad	11 944	11 944	5
Muud võlad	5 718	5 718	
Intressivõlad	5 107	5 107	14
Muud viitvõlad	611	611	
Saadud ettemaksed	43 080	43 080	
Muud saadud ettemaksed	43 080	43 080	
Kokku võlad ja ettemaksed	86 687	86 687	

Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	783 098	668 053
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	195 775	177 583
Kokku tingimuslikud kohustused	978 873	845 636

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	31 060	31 060
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	619 941	589 756
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	619 941	589 756
Kokku müügitulu	619 941	589 756
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Endale kuuluvate mitteeluruumide üürileandmine	619 941	589 756
Kokku müügitulu	619 941	589 756

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2014	2013
Palgakulu	64 928	53 724
Sotsiaalmaksud	21 586	18 266
Haigushüvitis	637	0
Kokku tööjõukulud	87 151	71 990
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	5	5

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	237	89 853	34	122 865

2014	Müügid	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	93 046	34 062

2013	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	88 107

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2014	2013
Arvestatud tasu	11 532	9 970

Müükides on kajastatud üüriteenus seotud osapoolle summas 93046 eurot.

Tegevjuhtkonnal ei ole õigust saada lahkumishüvitist ega muid soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.03.2015

osaühing SEPA KESKUS (registrikood: 10240627) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN PANT	Juhatuse liige	20.03.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

osaühing SEPA KESKUS osanikule

Oleme üle vaadanud osaühing SEPA KESKUS raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2014, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisa. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 17.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatuses töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud). ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatuses käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuses käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt osaühing SEPA KESKUS finantsseisundit seisuga 31.12.2014 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Anu Harak

Vandeaudiitori number 270

AT Audiko OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 134

Raua 2-27, 50104 Tartu

20.03.2015

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing SEPA KESKUS (registrikood: 10240627) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANU HARAK	Vandeaudiitor	20.03.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	845 636
Aruandeaasta kasum (kahjum)	133 237
Kokku	978 873
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	978 873
Kokku	978 873

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	845 636
Aruandeaasta kasum (kahjum)	133 237
Kokku	978 873
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	978 873
Kokku	978 873

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	619941	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Rein Pant	35211072757		31060 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7471555
Faks	+372 7470375
E-posti aadress	sepa.keskus@mail.ee