

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi või sihtasutuse nimi: osäühing SEPA KESKUS

registrikood: 10240627

tänavatalu nimi, Sepa 21
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tartu linn

vald:

postisihtnumber: 51013

maakond: Tartu maakond

telefon: +372 7471555

faks: +372 7470375

e-posti aadress:

veebilehe aadress:

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
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	11
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 Finantstulud ja -kulud	16
Lisa 15 Seotud osapooled	17
Lisa 16 Negatiivne käibekapital	17

Tegevusaruanne

OÜ Sepa Keskus põhitegevuseks 2010 a oli endale kuuluvate mitteiluruumide haldamine ja üürileandmine teistele ettevõtetele äritegevuseks aadressidel Sepa 21 ja Turu 45b Tartus.

2010 aasta eesmärgiks oli ruumide täituvuse hoidmine maksimaalsel võimalikul tasemel ja tegevuskulude hoidmine jätkuvalt madalatena, et jääda kasumisse.. 2010 aasta eesmärk sai täidetud, kuigi 2010 aastal toimus ruumide täituvuse vähenemine võrreldes eelmise aastaga ja üürihindade alanemine ~20-30%.

2011 aastal on seoses jätkuva majanduskliima normaliseerumisega ette näha ruumide täituvuse mõningast suurenemist. Üürihindade tõusu endisele tasemele ette näha ei ole.

2011 aasta eesmärgiks on suurendada ruumide täituvus vähemalt 80% tasemele ja hoida tegevuskulud jätkuvalt madalatena, et ka 2011 aastal oleks võimalik jääda kasumisse.

Ettevõtte juhatuses on üks liige, kes tegutseb ka tegevjuhina, ettevõtte nõukogus on kolm liiget.

Osaühingu keskmine töötajate arv 2010 aastal oli 7 ja nende palkade kogusumma oli 798930 krooni, selles juhatuse liikme palk 156000 krooni. Nõukogu liikmetele tasusid ei makstud.

OÜ Sepa Keskus peamised finantssuhtarvud:

	2010	2009
Müügitulu (kroonides)	6564442	7741188
Müügitulu kasv (%) = $[(\text{müügitulu } 2010 - \text{müügitulu } 2009) / \text{müügitulu } 2009] \times 100$	-15,2%	-11,5%
Omakapitali tootlus = puhaskasum/keskmine omakapital	0,10	0,18
Käibe puhasrentaablus = puhaskasum/realiseerimise netokäive	0,14	0,18
Koguvara tulusus = puhaskasum/keskmine vara	0,03	0,05
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja = käibevara/lühiajalised kohustused	0,07	0,08
Vahetu maksevalmiduse kordaja = (raha+väärtpaberid)/lühiajalised kohustused	0,02	0,03
Vara käibekordaja = realiseerimise netokäive/keskmine vara	0,23	0,25
Põhivarade käibekordaja = realiseerimise netokäive/keskmine põhivarade jääkväärtus	0,24	0,25
Debitoorse võla käibekordaja = realiseerimise netokäive/keskmised nõuded ostjate vastu	21,7	24,6

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	105 433	219 119	2
Nõuded ja ettemaksed	286 007	329 715	3,4
Kokku käibevara	391 440	548 834	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	26 003 127	28 987 408	6
Materiaalne põhivara		24 645	7
Kokku põhivara	26 003 127	29 012 053	
Kokku varad	26 394 567	29 560 887	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	4 958 355	4 833 829	8
Võlad ja ettemaksed	1 054 411	1 812 085	9,5
Kokku lühiajalised kohustused	6 012 766	6 645 914	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	10 980 667	14 435 021	8
Kokku pikaajalised kohustused	10 980 667	14 435 021	
Kokku kohustused	16 993 433	21 080 935	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	486 000	486 000	11
Kohustuslik reservkapital	48 600	48 600	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 945 352	6 524 162	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	921 182	1 421 190	
Kokku omakapital	9 401 134	8 479 952	
Kokku kohustused ja omakapital	26 394 567	29 560 887	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	6 564 442	7 741 188	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-790 571	-774 737	
Mitmesugused tegevuskulud	-324 674	-431 709	
Tööjõukulud	-1 073 766	-1 246 467	13
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-3 008 925	-3 057 583	6,7
Muud ärikulud	-979	-1 450	
Ärikasum (-kahjum)	1 365 527	2 229 242	
Finantstulud ja -kulud	-444 345	-808 052	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	921 182	1 421 190	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	921 182	1 421 190	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 365 527	2 229 242	6,7
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3 008 925	3 057 583	
Kokku korrigeerimised	3 008 925	3 057 583	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	43 708	-19 687	3,4
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-757 673	-46 364	5,9
Kokku rahavood äritegevusest	3 660 487	5 220 774	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel		-83 497	6
Laekunud intressid	177	331	14
Kokku rahavood investeerimistegevusest	177	-83 166	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 300 000	300 000	8
Saadud laenude tagasimaksed	-4 629 828	-4 497 264	8
Makstud intressid	-440 202	-803 733	14
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-3 770 030	-5 000 997	
Kokku rahavood	-109 366	136 611	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	219 119	87 158	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-109 366	136 611	
Valuutakursside muutuste mõju	-4 320	-4 650	14
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	105 433	219 119	2

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	486 000	48 600	6 524 162	7 058 762
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			1 421 190	1 421 190
31.12.2009	486 000	48 600	7 945 352	8 479 952
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			921 182	921 182
31.12.2010	486 000	48 600	8 866 534	9 401 134

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Sepa Keskus 2010 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 Eesti kroonides.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Majandusaastal hinnati ümber 2009 aasta kasumiaruande kulukirjete jaotus vastavalt uuendatud raamatupidamise toimkonna juhenditele. Muudatused ei avalda mõju bilansile ega rahavoogudele.

2009 a kasumiaruandes real "Mitmesugused tegevuskulud" näidatud summa 1206446 krooni jaguneb korrigeeritud kasumiaruandes "Mitmesugused tegevuskulud" 431709 krooni ja "Kaubad, toore, materjal ja teenused 774737 krooni.

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 Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtiva Eesti Panga 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 kulutusi, 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 Eesti Panga 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. Kinnisvara-investeeringu edasisel kajastamisel lähtutakse soetusmaksumuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest ning millele on lisatud parenduskulud. Amortisatsiooni arvestatakse lineaarsel meetodil, lähtudes konkreetse vara kasulikust elueast. Amortisatsioonikulu kajastatakse kasumiaruandes real "põhivara kulum".

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 10 000 kroonist ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, 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 10000

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.

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 ettevõttel 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.

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 21/79. 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 8.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. 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.

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.

Lisainformatsioon

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

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Arvelduskontod	105 433	219 119
Kokku raha	105 433	219 119

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	279 412	325 659	4
Ostjatelt laekumata arved	486 868	532 188	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-207 456	-206 529	
Ettemaksed	6 595	4 056	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	286 007	329 715	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu (kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Ostjatelt laekumata arved	486 868	532 188
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-207 456	-206 529
Kokku nõuded ostjate vastu	279 412	325 659
	2010	2009
Ebatõenäoliselt laekuvad arved		
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi alguses	-206 529	
Laekunud ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	1 500	
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-107 456	-206 881
Lootusetuks tunnistatud nõuded	105 029	352
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks	-207 456	-206 529

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	89 866	104 857
Üksikisiku tulumaks	20 511	20 915
Sotsiaalmaks	43 644	44 200
Kohustuslik kogumispension	204	
Töötuskindlustusmaksed	4 703	4 721
Muud Maksude ettemaksed ja maksuvõlad		8
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	158 928	174 701

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2008			
Soetusmaksumus	327 501	40 670 143	40 997 644
Akumuleeritud kulum		-9 107 066	-9 107 066
Jääkmaksumus	327 501	31 563 077	31 890 578
Ostud ja parendused		83 497	83 497
Amortisatsioonikulu		-2 986 667	-2 986 667
31.12.2009			
Soetusmaksumus	327 501	40 753 640	41 081 141
Akumuleeritud kulum		-12 093 733	-12 093 733
Jääkmaksumus	327 501	28 659 907	28 987 408
Amortisatsioonikulu		-2 984 281	-2 984 281
31.12.2010			
Soetusmaksumus	327 501	40 753 640	41 081 141
Akumuleeritud kulum		-15 078 014	-15 078 014
Jääkmaksumus	327 501	25 675 626	26 003 127

	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	6 564 442	7 741 188
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	2 189 011	2 452 913

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(kroonides)

	Ehitised	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kokku
31.12.2008					
Soetusmaksumus	220 000	46 691	46 691	146 399	413 090
Akumuleeritud kulum	-173 250	-17 120	-17 120	-127 160	-317 530
Jääkmaksumus	46 750	29 571	29 571	19 239	95 560
Amortisatsioonikulu	-33 000	-18 676	-18 676	-19 239	-70 915
31.12.2009					
Soetusmaksumus	220 000	46 691	46 691		266 691
Akumuleeritud kulum	-206 250	-35 796	-35 796		-242 046
Jääkmaksumus	13 750	10 895	10 895	0	24 645
Amortisatsioonikulu	-13 750	-10 895	-10 895		-24 645
31.12.2010					
Jääkmaksumus	0	0	0		0

Lisa 8 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud osanikelt	200 000	200 000			0%	EEK	13.02.2011
Lühiajalised laenud kokku	200 000	200 000					
Pikaajalised laenud							
Swedbank leping 05-133830-JI	11 900 537	4 093 278	7 807 259		6 kuu EURIBOR+1,7%	EUR	21.10.2013
Swedbank leping 06-120863-JI-1	2 538 485	665 077	1 873 408		6 kuu EURIBOR+1,5%	EUR	25.07.2014
Laen juriidiliselt isikult	1 300 000		1 300 000		2%	EEK	31.12.2012
Pikaajalised laenud kokku	15 739 022	4 758 355	10 980 667				
Laenukohustused kokku	15 939 022	4 958 355	10 980 667				

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laenud osanikelt	200 000	200 000					
Lühiajalised laenud kokku	200 000	200 000					
Pikaajalised laenud							
Swedbank leping 05-133830-JI	15 896 843	4 000 307	11 896 536				
Swedbank leping 06-120863-JI-1	3 172 007	633 522	2 538 485				
Pikaajalised laenud kokku	19 068 850	4 633 829	14 435 021				
Laenukohustused kokku	19 268 850	4 833 829	14 435 021				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus

	Maa	Ehitised	Kokku
31.12.2010	37 501	26 003 127	26 040 628
31.12.2009	327 501	28 659 907	28 987 408

Swedbank laenude tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistutele Turu 45c, Turu 45b ja Sepa 21, Tartus summas 68500000 krooni.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Võlad tarnijatele	238 648	242 807	
Võlad töövõtjatele	98 358	106 700	
Maksuvõlad	158 928	174 701	5
Muud võlad	18 818	688 755	
Intressivõlad	1 901		
Muud viitvõlad	16 917		
Saadud ettemaksed	539 659	599 122	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 054 411	1 812 085	

Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	7 004 562	6 276 828
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	1 861 972	1 668 524
Kokku tingimuslikud kohustused	8 866 534	7 945 352

Lisa 11 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Osakapital	486 000	486 000
Osade arv (tk)	1	1
Osade nimiväärtus		

Lisa 12 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	6 564 442	7 741 188
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	6 564 442	7 741 188
Kokku müügitulu	6 564 442	7 741 188
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Endale kuuluvate mitteeluruumide üürileandmine	6 564 442	7 741 188
Kokku müügitulu	6 564 442	7 741 188

Lisa 13 Tööjõukulud

(kroonides)

	2010	2009
Palgakulu	798 930	929 775
Sotsiaalmaksud	274 836	314 648
Haigushüvitis		2 044
Kokku tööjõukulud	1 073 766	1 246 467
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	6	10

Lisa 14 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	2009
Intressitulud	177	331
Intressikulud	-440 202	-803 733
Intressikulu laenudelt	-440 202	-803 733
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-4 320	-4 650
Kokku finantstulud ja -kulud	-444 345	-808 052

Lisa 15 Seotud osapooled (kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010		31.12.2009	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud		216 917		887 603
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	292	1 300 000	395	

	2010	2009
	Müügid	Müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 707 989	1 857 022

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2010	2009
Arvestatud tasu	156 000	156 646

Tegev- ja kõrgemal juhtkonnal ei ole õigust saada lahkumishüvitist ja nad ei oma pensioniga seotud õigusi.

Lisa 16 Negatiivne käibekapital

Ettevõtte käibekapital seisuga 31.12.2010 oli negatiivne summas 5621324 krooni. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ohusta negatiivne käibekapital ettevõtte tegevuse jätkuvust. Ettevõtte raha liikumine on kiire, pangalaenud tasutakse tähtaegselt, tähtaega ületavaid kohustusi hankijatele ei ole. Lühiajaline laenukohustus aastalõpu seisuga ei kuulu tasumisele kohe, vaid jaguneb 12 kuu peale.

Aruande digitaalallkirjad

osaühing SEPA KESKUS (registrikood: 10240627) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN PANT	Juhatuse liige	27.05.2011

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ SEPA KESKUS osanikele

Oleme üle vaadanud osaühing SEPA KESKUS raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2010, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Selle raamatupidamise aastaaruande eest on vastutav majandusüksuse juhtkond. Meie kohustuseks on anda aruanne selle raamatupidamise aastaaruande kohta tuginedes meiepoolsele ülevaatusel. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 17 on kaasatud käesolevale aruandele.

Me viisime oma ülevaatusel läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatamise teenuse standardiga 2400 (Eesti). Selle standardiga nõutakse, et me planeerime ja teostame ülevaatusel omandamiseks mõeldud kindluse selles osas, et raamatupidamise aastaaruandes ei esine olulist väärkajastamist. Ülevaatus piirdub peamiselt järelepäringutega majandusüksuse töötajatelt ja finantsandmete suhtes rakendatud analüütiliste protseduuridega ning seega annab väiksema kindluse kui audit. Me ei ole läbi viinud auditit ja seega ei avalda me auditiarvamust.

Kokkuvõte

Tuginedes meiepoolsele ülevaatusel, ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et kaasatud raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistel osades osaühing SEPA KESKUS finantsseisundit seisuga 31.12.2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Anu Harak

Vandeauditori number 270

AT Audiko OÜ

Tegevusloa number 134

Raua 2-27, 50104 Tartu

28.05.2011

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing SEPA KESKUS (registrikood: 10240627) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANU HARAK	Vandeaudiitor	28.05.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 945 352
Aruandeaasta kasum (kahjum)	921 182
Kokku	8 866 534
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	
Kokku	

Kasumi jaotamise otsus

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 945 352
Aruandeaasta kasum (kahjum)	921 182
Kokku	8 866 534
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	
Kokku	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	6564442	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Rein Pant	35211072757	Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	486000 EEK

Sidevahendid

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