

17.06.2009

2104 97695

81

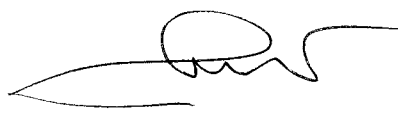
MAJANDUSAASTA ARUANNE

OÜ SEPA KESKUS

Majandusaasta algus:	1. jaanuar 2008
Majandusaasta lõpp:	31. detsember 2008
Registrikood:	10240627
Aadress:	Sepa 21 51013, Tartu Eesti Vabariik
Telefon:	+372 7 471 555
Faks:	+372 7 470 375
E-mail:	sepa.keskus@mail.ee
Põhitegevused:	- EMTAK kood 68201 (endale kuuluvate mitteeluhoonete üürileandmine ja käitus)
Dokumentide loetelu, mis saadetakse majandusaasta aruandest eraldi:	- audiitori järeldusotsus; - majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek; - üle 10% aktsiaid omavate osanike nimekiri. - müügitulu jaotus vastavalt EMTAK 2008

SISUKORD

<u>JUHATUSE TEGEVUSARUANNE</u>	3
<u>RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....</u>	4
<u>BILANSS</u>	4
<u>KASUMIARUANNE.....</u>	5
<u>RAHAVOOGUDE ARUANNE.....</u>	6
<u>OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE.....</u>	7
<u>LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE</u>	8
<u>Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused.....</u>	8
<u>Lisa 2 Raha.....</u>	12
<u>Lisa 3 Nõuded ostjate vastu.....</u>	12
<u>Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud.....</u>	12
<u>Lisa 5 Materiaalne põhivara.....</u>	12
<u>Lisa 6 Maksuvõlad.....</u>	13
<u>Lisa 7 Võlakohustused.....</u>	13
<u>Lisa 8 Omakapitali lisa.....</u>	14
<u>Lisa 9 Müügitulu jaotus.....</u>	14
<u>Lisa 10 Muud äritulud</u>	14
<u>Lisa 11 Tehingud seotud osapooltega</u>	14
<u>Lisa 12 Potentsiaalsed kohustused.....</u>	15
<u>JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE.....</u>	16
<u>JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2008 MAJANDUSAASTA ARUANDELE</u>	17



Juhatuse liige

JUHATUSE TEGEVUSARUANNE

OÜ Sepa Keskus põhitegevuseks 2008 a oli endale kuuluvate mitteeluruumide haldamine ja üürileandmine teistele ettevõtetele äritegevuseks aadressidel Sepa 21 ja Turu 45b Tartus. 2008 aasta eesmärgiks oli ruumide täituvuse hoidmine vähemalt 85% tasemel. 2008 aasta eesmärk sai täidetud, kuid 2008 aasta lõpul ja 2009 aasta algul oli tendents ruumide täituvuse vähenemisele ja üürihindade alanemisele.

2009 aastal nähakse seoses majanduskliima jähinemisega ette ruumide täituvuse vähenemist 70%-le ja üürihindade langust kuni 30%.

2009 aasta eesmärgiks on hoida tegevuskulud jätkuvalt madalatena ja leida võimalusi tegevuskulusid veelgi vähendada, et ka 2009 aastal oleks võimalik jääda kasumisse.

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

Osahingu keskmine töötajate arv 2008 aastal oli 12 ja nende palkade kogusumma oli 1000135 krooni, selles juhatuse liikme palk 156637 krooni. Nõukogu liikmetele tasusid ei makstud.

Ettevõtte peamised finantssuhtarvud:

$$1. \quad \text{Omakapitali tootlus} = \frac{\text{puhaskasum}}{\text{keskmine omakapital}} = 0,18 \text{ (2007a 0,07)}$$

$$2. \quad \text{Käibe puhasrentaablus} = \frac{\text{puhaskasum}}{\text{realiseerimise netokäive}} = 0,13 \text{ (2007a 0,05)}$$

$$3. \quad \text{Kogu vara tulusus} = \frac{\text{puhaskasum}}{\text{keskmine vara}} = 0,03 \text{ (2007a 0,01)}$$

$$4. \quad \text{Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja} = \frac{\text{käibevara}}{\text{lühiajalised kohustused}} = 0,06 \text{ (2007a 0,07)}$$

(kuna varud puuduvad, siis ka maksevõimekordaja)

$$5. \quad \text{Vahetu maksevalmiduse kordaja} = \frac{\text{raha} + \text{väärtpaberid}}{\text{lühiajalised kohustused}} = 0,01 \text{ (2007a 0,00)}$$

$$6. \quad \text{Vara käibekordaja} = \frac{\text{realiseerimise netokäive}}{\text{keskmine vara}} = 0,26 \text{ (2007a 0,22)}$$

$$7. \quad \text{Põhivarade käibekordaja} = \frac{\text{realiseerimise netokäive}}{\text{keskmine põhivara jääkväärtus}} = 0,26 \text{ (2007a 0,22)}$$

$$8. \quad \text{Debitorse võla käibekordaja} = \frac{\text{realiseerimise netokäive}}{\text{keskmised nõuded ostjate vastu}} = 24,84 \text{ (2007a 14,81)}$$



Juhatus liige

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

BILANSS

(kroonides)

31.12.2008 31.12.2007 Lisa

AKTIVA (VARAD)

KÄIBEVARA

Raha	87158	21	2
Nõuded ja ettemaksed			
<i>Nõuded ostjate vastu</i>	303758	400702	3
<i>Ettemaksed teenuste eest</i>	6271	5898	
Kokku	310029	406600	
KÄIBEVARA KOKKU	397187	406621	

PÕHIVARA

Kinnisvarainvesteeringud	31890578	34845321	4
Materiaalne põhivara			
<i>Ehitised</i>	46750	79750	
<i>Masinad ja seadmed</i>	29571		
<i>Muu materiaalne põhivara</i>	19239	97213	
Kokku	95560	176963	5
PÕHIVARA KOKKU	31986138	35022284	
AKTIVA (VARAD) KOKKU	32383325	35428905	

PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL)

KOHUSTUSED

LÜHIAJALISED KOHUSTUSED

Laenukohustused			
<i>Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil</i>	4358296	3983762	
<i>Lühiajalised laenud</i>		300000	
Kokku	4358296	4283762	7
Võlad ja ettemaksed			
<i>Võlad tarnijatele</i>	226536	198252	
<i>Võlad töövõtjatele</i>	185420	165306	
<i>Maksuvõlad</i>	198735	184484	6
<i>Muud võlad</i>	420018	309963	
<i>Saadud ettemaksed</i>	827740	955224	
Kokku	1858449	1813229	
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU	6216745	6096991	
PIKAAJALINE PANGALAEN	19107818	23437538	7
KOHUSTUSED KOKKU	25324563	29534529	

OMAKAPITAL

Osakapital nimiväärtuses	486000	486000	
Kohustuslik reservkapital	48600	48600	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5359776	4947534	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1164386	412242	
OMAKAPITAL KOKKU	7058762	5894376	8
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL) KOKKU	32383325	35428905	


Juhatuse liige

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....24. aprill 2009.....

Signature/allkiri.....

AT Audiko OÜ c Tartu

KASUMIARUANNE

(kroonides)

	2008	2007	Lisa
ÄRITULUD			
Müügitulu	8748129	7971387	9
Muud äritulud	31972	15958	10
Muud tegevuskulud	-1295509	-1800736	
Tööjõukulud			
<i>Palgakulu</i>	<i>-1000135</i>	<i>-1019035</i>	
<i>Sotsiaalmaksud</i>	<i>-333050</i>	<i>-339343</i>	
Kokku	-1333185	-1358378	
Põhivara kulum	-3359567	-2749205	
ÄRIKASUM (-KAHJUM)	2791840	2079026	
Finantstulud ja -kulud			
<i>Intressikulud</i>	<i>-1623207</i>	<i>-1662096</i>	
<i>Kahjum valuutakursi muutustest</i>	<i>-4648</i>	<i>-5063</i>	
<i>Muud finantstulud</i>	<i>401</i>	<i>375</i>	
Kokku finantstulud ja -kulud	-1627454	-1666784	
KASUM ENNE TULUMAKSUSTAMIST	1164386	412242	
ARUANDEAASTA KASUM (-KAHJUM)	1164386	412242	


Juhatuse liige

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....
Signature/allkiri.....
AT Audiko OÜ Tartu

RAHAVOOGUDE ARUANNE

(kroonides)

	2008	2007	Lisa
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST			
Ärikasum	2791840	2079026	
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum	3359567	2749205	4, 5
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	96571	381002	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	45220	573568	6
Kokku rahavood äritegevusest	6293198	5782801	
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST			
Kinnisvarainvesteeringute rekonstrueerimine	-276730	-594628	4
Materiaalse põhivara soetamine	-46691	-13778	5
Materiaalse põhivara ehitus		-152802	5
Saadud intressid	401	375	
Kokku rahavood investeerimistegEVusest	-323020	-760833	
RAHAVOOD FINATSEERIMISTEGEVUSEST			
Saadud laenud	150000	600000	7
Laenude tagasimaksed	-4405186	-4094303	
Makstud intressid	-1623207	-1662096	
Kokku rahavood finantseerimistegEVusest	-5878393	-5156399	
RAHAVOOD KOKKU	91785	-134431	
Raha jääk perioodi alguses	21	139515	
Raha muutus	91785	-134431	
Valuutakursi muutuste mõju	-4648	-5063	
Raha jääk perioodi lõpus	87158	21	2



Juhatuse liige

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev..... 24 aprill 2009
Signature/allkiri.....
AT Audiko OÜ Artu

**OMAKAPITALI MUUTUSTE
ARUANNE**
(kroonides)

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
31.12.2006	486000	48600	4947534	5482134
Aruandeperioodi puhaskasum			412242	412242
31.12.2007	486000	48600	5359776	5894376
31.12.2007	486000	48600	5359776	5894376
Aruandeperioodi puhaskasum			1164386	1164386
31.12.2008	486000	48600	6524162	7058762



Juhatuseliige

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev... 24. aprill 2009
Signature/allkiri...
AT Audiko OÜ, Tartu

LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused

Oü Sepa Keskus 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.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Välisvaluuta arvestus

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.

Raha ja raha ekvivalendid

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.

Tulu kajastamine

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel 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.



Juhatusel liige

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....

Signature/allkiri.....

AT Audiko OÜ Martu

Finantsvarad

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

Edasimüügi eesmärgil soetatud finantsvarad

Edasimüügi eesmärgil soetatud finantsvarad ehk kauplemissäärtpabereid kajastatakse edaspidi nende õiglasel väärtuses, mis baseerub noteeritud turuhindadel ning Eesti Panga ametlikel vahetuskurssidel. Börsil noteeritud väärtpaberite puhul kasutatakse bilansipäeva sulgemishindu. Börsil noteerimata väärtpaberite puhul kasutatakse õiglast väärtust, mille leidmisel võetakse aluseks kogu ettevõttele kättesaadav info investeeringu väärtuse kohta.

Kauplemissäärtpaberitelt saadud müügikasumid/kahjumid, õiglase väärtuse muutus ja intressid vastavate väärtpaberitelt kajastatakse kasumiaruande real "Finantstulud ja -kulud".

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 finantsvarad

Muud finantsvarad kajastatakse edaspidi nende õiglasel väärtuses. Juhul kui õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt määrata, siis kajastatakse muid finantsvarasid nende korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. algne soetusmaksumus miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu 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 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 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


Juhatuse liige

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev. 24. aprill 2009
Signature/allkiri.....
AT Audiko OÜ, Tartu

OÜ SEPA KESKUS
Majandusaasta aruanne 2008

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".

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 potentsiaalsed kohustused

Bilansis kajastatakse eraldis, 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.



Juhatuses liige

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev. 24. aprill 2009
Signature/allkiri. [Signature]
AT Audiko OÜ Tartu

Ettevõtte tulu maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividendide 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.

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.

Rendiarvestus

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 müüdud 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.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnese 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 aastaruandes avalikustatud.


Juhatuse liige

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev. 24. aprill 2009
Signature/allkiri.....
AT Audiko OÜ Tartu

OÜ SEPA KESKUS
Majandusaasta aruanne 2008

Lisa 2 Raha

	31.12.2008	31.12.2007
Pangakontod	87158	21
KOKKU	87158	21

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

	31.12.2008	31.12.2007
Ostjate tasumata summad	303758	400702

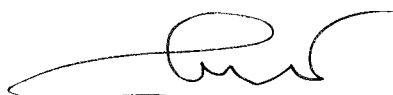
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud seisuga 31.12.2006	28913555
Ümberklassifitseerimine	7889853
Parendused	594628
Mahakandmised	-33305
Arvestatud kulum	-2552715
Mahakantud kinnisvarainvesteeringute kulum	33305
Kinnisvarainvesteeringud seisuga 31.12.2007	34845321
Parendused	276730
Arvestatud kulum	-3231473
Kinnisvarainvesteeringud seisuga 31.12.2008	31890578

Kinnisvarainvesteeringutelt teenis ettevõtte aruandeaastal renditulu summas 8748129 krooni (2007. a: 7971387 krooni) ning nende haldamisega otseselt kaasnenud kulud olid 2628694 krooni (2007. a: 3159114 krooni).

Lisa 5 Materiaalne põhivara

	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.2007	220000		203346	423346
Ostud		46691		46691
Mahakandmine			-56947	-56947
Soetusmaksumus 31.12.2008	220000	46691	146399	413090
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	-140250	0	-106133	-246383
Arvestatud kulum	-33000	-17120	-77974	-128094
Mahakantud põhivara kulum			56947	56947
Akumuleeritud kulum 31.12.2008	-173250	-17120	-127160	-317530
Jääkmaksumus 31.12.2007	79750	0	97213	176963
Jääkmaksumus 31.12.2008	46750	29571	19239	95560



Juhatuseliige

Initialled for identification purposes only
Altkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev. 24. aprill 2009
Signature/alkiri. [Signature]
AT Audiko OÜ Jätku

OÜ SEPA KESKUS
Majandusaasta aruanne 2008

Lisa 6 Maksuvõlad

	31.12.2008	31.12.2007
Sotsiaalmaks	59628	48713
Kinnipeetud tulumaks	25561	20974
Ettevõtte tulumaks	532	564
Töötuskindlustusmaks	1246	981
Pensionikindlustusmakse	404	
Käibemaks	111333	113252
Maksuintressid	31	
Maksuvõlad kokku	198735	184484

Lisa 7 Võlakohustused

PANGALAENUD

Leping 05-133830-JI Hansapank

Intressimäär Euro 6 kuu EURIBOR+1,7%
Tagasimaksetähtaeg 21.10.2013

Laenu jääk 31.12.2008	Summa EUR	Summa EEK
Kuulub maksmisele 2009 a	239977	3754823
Kuulub maksmisele 2010 ja hiljem	1018484	15935810
KOKKU	1258461	19690634

Leping 06-120863-JI-1 Hansapank

Intressimäär Euro 6 kuu EURIBOR+1,5+%
Tagasimaksetähtaeg 25.07.2014

Laenu jääk 31.12.2008	Summa EUR	Summa EEK
Kuulub maksmisele 2009 a	38569	603473
Kuulub maksmisele 2010 ja hiljem	202728	3172008
KOKKU	241297	3775480

PANGALAENUD KOKKU	1499758	23466114
	EUR	EEK

LAENUD MUUDELT JURIIDILISTELT ISIKUTELT

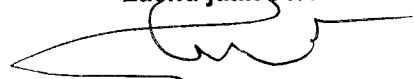
Leping 09.10.2007 Eurocris OÜ

Intressimäär 7%
Tagasimaksetähtaeg 01.05.2008

Laenu jääk 31.12.2007

Laenu jääk 31.12.2008

300000 EEK
0



Juhatuses liige

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....
Signature/allkiri.....
AT Audiko OÜ Tartu

Lisa 8 Omakapitali lisa

Osahing Sepa Keskus asutati aktsiaseltsina. 6 aktsia eest tasuti 6000.- krooni rahas pangaarvele. 1994 aastal suurendati aktsiakapitali ja lasti välja 480 A-aktsiat a 1000.- krooni. Märgitud aktsiate eest tasuti 480000.- krooni rahas pangaarvele. 2002 aastal kujundati aktsiaselts ümber osahinguks. Seisuga 31.12.2008 on osahingul üks osa nimiväärtusega 486000.- krooni.

Ettevõtte tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2008. a moodustab 6524162 (31.12.2007. a: 5359776) krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 1370074 (2007. a: 1125553) krooni. Seega saab dividendidena välja maksta 5154088 (2007. a: 4234223) krooni.

Lisa 9 Müügitulu jaotus

OÜ Sepa Keskus neto müügitulu jaguneb tegevusalade ja geograafiliste alade lõikes järgmiselt.

Tegevusala kirjeldus	2008	2007
Enda mitteeluhoonete üürileandmine ja käitus	8748129	7971387
KOKKU	8748129	7971387

Geograafilised piirkonnad	2008	2007
Eesti Vabariik	8748129	7971387
KOKKU	8748129	7971387

Lisa 10 Muud äritulud

Muud äritulud ja -kulud	2008	2007
Ruumide väljaehitamine		17917
Metalli müük	27750	
Saadud leppetrahvid	6000	
Makstud viivised	-1709	-1925
Maksuviivised	-54	
Ümardamine	-15	-34
Muud äritulud ja -kulud kokku	31972	15958

Lisa 11 Tehingud seotud osapooltega

OÜ Sepa Keskus on müünud teenuseid järgmistele seotud osapooltele:

	2008	2007
OÜ Sepa Turg (ühine omanik ja juhatuse liige)	834084	833938
OÜ Sepa Kinnisvara (ühine omanik ja juhatuse liige)		24285
OÜ Ärikeskus (ühine omanik ja juhatuse liige)	477119	120000
Kokku	1311203	978223


Juhatuse liige

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identitiseerimiseks
Date/kuupäev.....
Signature/allkiri.....
AT Audiko OÜ, Tartu

Müügitehingutest tekkinud nõuded seotud osapooltega:

	31.12.2008	31.12.2007
OÜ Sepa Turg	427	484
Kokku	427	484

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes seotud osapooltega kasutatud turuhindadest oluliselt erinevaid hindasid.

Juhatuse ja nõukogu liikmete tasu

Juhatuse liige sai aruandeaastal tasu (palk, preemia ja muud hüvitised) kogusummas 156637 krooni (2007: 156645 krooni). Nõukogu liikmetele tasu ei makstud. Juhatuse ja nõukogu liikmed ei saa ettevõttelt pensioniga seotud õigusi.

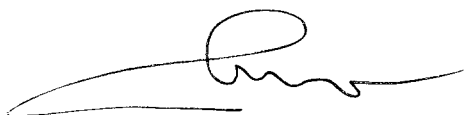
Lahkumishüvitised

Juhatuse ja nõukogu liikmetel ei ole õigust saada lahkumishüvitist.

Lisa 12 Potentsiaalsed kohustused

OÜ Sepa Keskus kinnistutele asukohtadega Sepa 21 Tartu, Turu 45c Tartu ja Turu 45b Tartu on seatud ühishüpoteek AS Hansapank kasuks rahalises suuruses 33 000 000 (kolmkümmend kolm miljonit) krooni.

Hüpoteegiga kaetud kinnistute bilansiline väärtus seisuga 31.12.2008 oli 31890578 krooni (31.12.2007 34845321 krooni).



Juhatuse liige

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identiteetseiramiseks

Date/kuupäev. 24 aprill 2009

Signature/allkiri

AT Audiko OÜ Tartu

JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Käesolevaga deklareerin oma vastutust lehekülgedel 4 kuni 15 esitatud raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitan, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga,
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Sepa Keskus finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid,
3. OÜ Sepa Keskus on jätkuvalt tegutsev ettevõte.



Rein Pant
Juhatuse liige

08. aprill 2009. a



Juhatuse liige

**JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2008 MAJANDUSAASTA
ARUANDELE**

OÜ Sepa Keskus 2008 majandusaasta aruande allkirjastamine 13. aprillil 2009 (aruanne on kinnitatud ainuomaniku otsusega 13. aprillil 2009):



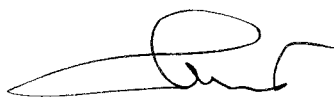
Riina Herne
Nõukogu esimees



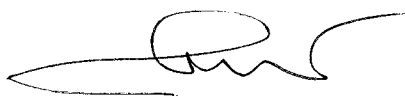
Katrin Luikme
Nõukogu liige



Heiki Pant
Nõukogu liige



Rein Pant
Juhatus liige



Juhatus liige

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

13.04.2009

OÜ Sepa Keskus juhatus teeb osanikule ettepaneku jaotada 2008 aasta puhaskasum summas 1164386 krooni alljärgnevalt:

- | | |
|---|-----------------|
| 1. Suunata eelmise perioodi jaotamata kasumisse | 1164386 krooni, |
| 2. Eelmiste perioodide jaotamata kasum | 5359776 krooni, |
| aruandeaasta kasum | 1164386 krooni, |
| jaotamata kasumi jääk | 6524162 krooni. |

Rein Pant
juhatuse liige



OÜ SEPA KESKUS OSANIKE NIMEKIRI
seisuga 13.04.09

Osanik	Osak	Osaku nimiväärtus
1. Rein Pant isikukood 35211072757 elukoht Tartu, Suur-Kaar 58-1	1	486000 krooni

Rein Pant
juhatuse liige

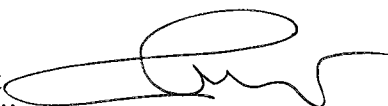


OÜ SEPA KESKUS MÜÜGITULU JAOTUS
VASTAVALT EMTAK 2008

09.04.2009

EMTAK kood	Tegevusala kirjeldus	2008	2007
68201	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	8748129	7971387
KOKKU		8748129	7971387

Rein Pant
juhatuse liige



SÖLTUMATU AUDIITORI ARUANNE

OÜ Sepa Keskus omanikule

Olen auditeerinud OÜ Sepa Keskus 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 lisa- ja lisandusi. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne on kaasatud minu poolt identifitseerituna käesolevale järeldusotsusele.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

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

Audiitori kohustused

Audiitori kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisin auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga, mis nõuab, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvandmete 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.

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

Arvamus

Arvan, et kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt OÜ Sepa Keskus finantsseisundit seisuga 31. detsember 2008 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Taganemata eelpoolöeldust juhin ettevõtte juhtkonna tähelepanu asjaolule, et ettevõtte käibekapital on bilansipäeva seisuga 5 819 558 krooni ulatuses negatiivne. Majanduskriisi jätkudes võib nimetatud asjaolu hakata negatiivselt mõjutama ettevõtte likviidsust ja jätkusuutlikkust.

24. aprill 2009.a.

Anu Harak
Vannutatud audiitor