

1 h. Ub. 2007

2004 70322
.....
ff

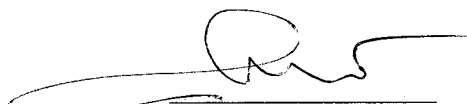
MAJANDUSAASTA ARUANNE

OÜ SEPA KESKUS

Majandusaasta algus:	1. jaanuar 2006
Majandusaasta lõpp:	31. detsember 2006
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:	- mitteeluruumide haldamine ja rentimine.
Dokumentide loetelu, mis saadetakse majandusaasta aruandest eraldi:	- audiitori järeldusotsus; - majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek; - üle 10% aktsiaid omavate osanike nimekiri.

SISUKORD

JUHATUSE TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
BILANSS	4
KASUMIARUANNE.....	5
RAHAVOOGUDE ARUANNE.....	6
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE.....	7
LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	8
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused.....	8
Lisa 2 Arvestuspõhimõtete ja informatsiooni esitusviisi muudatused	12
Lisa 3 Müügitulu	12
Lisa 4 Muud äritulud	12
Lisa 5 Raha.....	12
Lisa 6 Nõuded ostjate vastu.....	12
Lisa 7 Maksude ettemaksed ja tagasinõuded.....	13
Lisa 8 Muud lühiajalised nõuded.....	13
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud.....	13
Lisa 10 Materiaalne põhivara.....	13
Lisa 11 Maksuvõlad	13
Lisa 12 Võlakohustused	14
Lisa 13 Omakapitali lisa.....	14
Lisa 14 Tehingud seotud osapooltega	14
Lisa 15 Potentsiaalsed kohustused.....	15
JUHatuse KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	16
JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2006 MAJANDUSAASTA ARUANDELE	17


Juhatuses liige

JUHATUSE TEGEVUSARUANNE

OÜ Sepa Keskus põhitegevuseks 2006 a oli endale kuuluvate mitteeluruumide haldamine ja rentimine teistele ettevõtetele äritegevuseks aadressidel Sepa 21, ja Turu 45b Tartus. 2006 aasta eesmärgiks oli ruumide täituvuse hoidmine saavutatud kõrgel tasemel. 2006 aasta eesmärk sai täidetud, täituvus ulatus 90%-ni.

2005 aastal alustati uue ärihoone ehitamist krundile aadressiga Turu 45 b Tartus (hoone pindala 4500m²). Hoone valmis ja võeti kasutusele märtsis 2006. Hoone ehitamise finantseerimiseks on sõlmitud Hansapangaga pikaajaline laenuleping.

2006 aasta jaanuaris alustati uue viihalli ehitust aadressile Sepa 21, Tartus (hoone pindala 584 m²). Viihall valmis 2006 aasta aprillis.

2006 aastal alustati Sepa 21 Tartus asuva hoone juurdeehitust (pindala 1196 m²). Juurdeehitus valmis jaanuaris 2007. Juurdeehituse ehitamise finantseerimiseks on sõlmitud Hansapangaga pikaajaline laenuleping.

2007 aasta eesmärgiks on ruumide täituvuse hoidmine vähemalt 85% tasemel. Tegevuskulude hoidmine jätkuvalt madalal tasemel võimaldaks 2007 aastal jääda kasumisse.

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

Osatühtingu keskmine töötajate arv 2006 aastal oli 11 ja nende palkade kogusumma oli 909534 krooni, sellest juhatuse liikme palk 156653 krooni. Nõukogu liikmetele tasusid ei makstud.

Ettevõtte peamised finantssuhtarvud:

1.
$$\text{Omakapitali tootlus} = \frac{\text{puhaskasum}}{\text{keskmine omakapital}} = 0,15$$
2.
$$\text{Käibe puhasrentaablus} = \frac{\text{puhaskasum}}{\text{realiseerimise netokäive}} = 0,15$$
3.
$$\text{Kogu varade tulusus} = \frac{\text{puhaskasum}}{\text{keskmine vara}} = 0,03$$
4.
$$\text{Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja} = \frac{\text{käibevara}}{\text{lühiajalised kohustused}} = 0,18$$

(kuna varud puuduvad, siis ka maksevõimekordaja)
5.
$$\text{Vahetu maksevalmiduse kordaja} = \frac{\text{raha} + \text{väärtpaberid}}{\text{lühiajalised kohustused}} = 0,03$$
6.
$$\text{Vara käibekordaja} = \frac{\text{realiseerimise netokäive}}{\text{keskmine vara}} = 0,17$$
7.
$$\text{Põhivarade käibekordaja} = \frac{\text{realiseerimise netokäive}}{\text{keskmine põhivara jääkväärtus}} = 0,18$$
8.
$$\text{Debitoorse võla käibekordaja} = \frac{\text{realiseerimise netokäive}}{\text{keskmised nõuded ostjate vastu}} = 13,31$$


Juhatuses liige

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

BILANSS

(kroonides)

	31.12.2006	31.12.2005 Lisa
AKTIVA (VARAD)		
KÄIBEVARA		
Raha	139515	863484 5
Nõuded ja ettemaksed		
Nõuded ostjate vastu	675971	107588 6
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	104476	681220 7
Muud lühiajalised nõuded		312561 8
Ettemaksed teenuste eest	7156	7704
Kokku	787603	1109073
KÄIBEVARA KOKKU	927118	1972557
PÕHIVARA		
Kinnisvarainvesteeringud	28913555	1855106 9
Materiaalne põhivara		
Ehitised	112750	145750
Masinad ja seadmed	83069	191493
Muu materiaalne põhivara	163856	11332
Lõpetamata ehitised	7737051	19984322
Kokku	8096726	20332897 10
PÕHIVARA KOKKU	37010281	22188003
AKVITA (VARAD) KOKKU	37937399	24160560
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL)		
KOHUSTUSED		
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED		
Pikaajaliste laenukohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil	3820404	12
Võlad ja ettemaksed		
Võlad tarnijatele	351320	2026330
Võlad töövõtjatele	153610	171007
Maksuvõlad	75694	92785 11
Muud võlad	7330	
Saadud ettemaksed	651707	115118
Kokku	1239661	2405240
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU	5060065	2405240
PIKAAJALINE PANGALAEN	27395199	17058123 12
KOHUSTUSED KOKKU	32455264	19463363
OMAKAPITAL		
Osakapital nimiväärtuses	486000	486000
Kohustuslik reservkapital	48600	48600
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4162598	3995934
Aruandeaasta kasum (kahjum)	784937	166663
OMAKAPITAL KOKKU	5482135	4697197 13
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL) KOKKU	37937399	24160560


Juhatuse liige

KASUMIARUANNE

(kroonides)

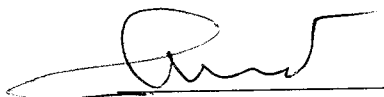
	2006	2005	Lisa
ÄRITULUD			
Müügitulu	5212970	2749924	3
Muud äritulud	74467	53170	4
Muud tegevuskulud	-1743751	-995191	
Tööjõukulud			
<i>Palgakulu</i>	-909534	-866744	
<i>Sotsiaalmaksud</i>	-302876	-290159	
Kokku	-1212410	-1156903	
Põhivara kulum	-537764	-529765	
ÄRIKASUM (-KAHJUM)	1793512	121235	
Finantstulud ja -kulud			
<i>Finantstulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt</i>	24089	50892	
<i>Intrssikulud</i>	-1027789		
<i>Kahjum valuutakursi muutustest</i>	-7166	-5464	
<i>Muud finantstulud</i>	2291		
Kokku finantstulud ja -kulud	-1008575	45428	
KASUM ENNE TULUMAKSUSTAMIST	784937	166663	
ARUANDEAASTA KASUM (-KAHJUM)	784937	166663	


Juhatuse liige

RAHAVOOGUDE ARUANNE

(kroonides)

	2006	2005	Lisa
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST			
Ärikasum	1793512	121235	
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum	537764	529765	9, 10
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	8910	-701771	6, 7
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-1165579	1886892	11
Kokku rahavood äritegevusest	1174607	1836121	
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST			
Kinnisvarainvesteeringute rekonstrueerimine		-37300	9
Materiaalse põhivara soetamine	-189569	-26271	10
Materiaalse põhivara ehitus	-15170474	-19937822	10
Antud laenude tagasimaksed	309600	1000000	8
Saadud intressid	29341	448981	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-15021102	-18552412	
RAHAVOOD FINATSEERIMISTEGEVUSEST			
Saadud laenud	16499170	17510830	12
Laenude tagasimaksed	-2341689	-452707	
Makstud intressid	-1027789		
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	13129692	17058123	
RAHAVOOD KOKKU	-716803	341832	
Raha jääk perioodi alguses	863484	527116	
Raha muutus	-716803	341832	
Valuutakursi muutuste mõju	-7166	-5464	
Raha jääk perioodi lõpus	139515	863484	5



Juhatuse liige

**OMAKAPITALI MUUTUSTE
ARUANNE**
(kroonides)

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
31.12.2004	486000	48600	3995935	4530535
Aruandeperioodi puhaskasum			166663	166663
31.12.2005	486000	48600	4162598	4697198
31.12.2005	486000	48600	4162598	4697198
Aruandeperioodi puhaskasum			784937	784937
31.12.2006	486000	48600	4947535	5482135


Juhatuse liige

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.

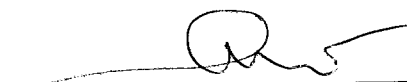
Ümberhindamise tulemusena saadud kursikasumid ja –kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes, kusjuures ärituludes ja –kuludes kajastatakse valuutakursi kasumid ja kahjumid, mis on seotud tarnijate ja ostjate arveldustega, muud valuutakursist tulenevad erinevused kajastatakse aga finantstuludes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

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 kauplemisväärtpabereid kajastatakse edaspidi nende õiglasest 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.

Kauplemisväärtpaberitelt saadud müügikasumid/kahjumid, õiglase väärtuse muutus ja intressid vastavalt 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

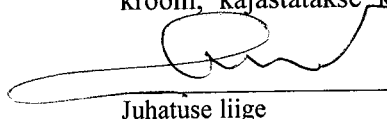
Muud finantsvarad kajastatakse edaspidi nende õiglasest väärtuses. Juhul kui õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt määrata, siis kajastatakse muid finantsvarasid nende korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. algne soetusmaksumus miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus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

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 tööeest. 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

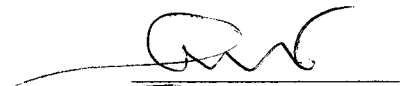
Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustusi enamasti nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära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


Juhatuse liige

Ettevõtte tulu maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende ja teatud liiki väljamakseid ning kulusid, mis on ära toodud tulumaksuseaduses. Alates 01.01.07 on maksumääraks 22/78. 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 13.

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.

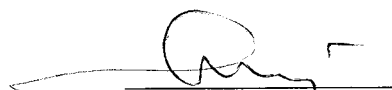
Kapitalirendi tingimustel soetatud vara kajastatakse rentniku bilansis miinimumrendimaksete nüüdisväärtuses. Kapitalirendi tingimustel soetatud varade amortisatsiooniperioodiks on vara kasulik tööiga või rendiperiood, olenevalt sellest, mis on lühem. Kapitalirendi tingimustel müüdud vara kajastatakse 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 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.



Juhatuse liige

Lisa 2 Arvestuspõhimõtete ja informatsiooni esitusviisi muudatused

2006 aastal eelnevast majandusaastast erinevaid arvestusmeetodeid ei rakendatud.

Lisa 3 Müügitulu

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

Geograafilised piirkonnad	2006	2005
Eesti	5212970	2749924
Tegevusalad	2006	2005
Kinnisvara rendile andmine	5212970	2749924

Lisa 4 Muud äritulud

Muud äritulud	2006	2005
Tulud kommunaalteenuste edasimüügist		25880
Ruumide väljaehitamine rentnikele	52315	
Metalli müük	12727	28595
Tulu kindlustushüvitisest	5512	
Saadud viivised	4100	
Muud äritulud	9	2
Makstud viivised	-178	
Maksuviivised	-18	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved		-1307
Muud äritulud kokku	74467	53170

Lisa 5 Raha

	31.12.2006	31.12.2005
Sularaha kassas		10994
Pangakontod	139515	852490
KOKKU	139515	863484

Lisa 6 Nõuded ostjate vastu

	31.12.2006	31.12.2005
Ostjate tasumata summad	675971	107588
Bilansist väljakantud summad (lootusetud nõuded)		1307

Lisa 7 Maksude ettemaksed ja tagasinõuded

	31.12.2006	31.12.2005
Käibemaks	104476	681220


Juhatuse liige

Lisa 8 Muud lühiajalised nõuded

	31.12.2006	31.12.2005
Laekumata intressid	0	2961
Antud lühiajalised laenud (tagasimaksmise tähtaeg 31.12.2006, intressimäär 8%)	0	309600
KOKKU	0	312561

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud seisuga 31.12.2004	2174117
Parendused	37300
Arvestatud kulum	-356311
Kinnisvarainvesteeringud seisuga 31.12.2005	1855106
Ümberklassifitseerimine	27417745
Arvestatud kulum	-359296
Kinnisvarainvesteeringud seisuga 31.12.2006	28913555

Kinnisvarainvesteeringutelt teenis ettevõtte aruandeaastal renditulu summas 5212970 krooni (2005. a: 2749924 krooni) ning nende haldamisega otseselt kaasnenud kulud olid 2956161 krooni (2005. a: 2152094 krooni).

Lisa 10 Materiaalne põhivara

	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata ehitised	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.2005	220000	515847	64165	19984322	20784334
Ostud			189569	15170474	15360043
Mahakandmine			-64165		-64165
Ümberklassifitseerimine				-27417745	-27417745
Soetusmaksumus 31.12.2006	220000	515847	189569	7737051	8662467
Akumuleeritud kulum 31.12.2005	-74250	-324354	-52833		-451437
Arvestatud kulum	-33000	-108424	-37045		-178469
Mahakantud põhivara kulum			64165		64165
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	-107250	-432778	-25713		-565741
Jääkmaksumus 31.12.2005	145750	191493	11332	19984322	20332897
Jääkmaksumus 31.12.2006	112750	83069	163856	7737051	8096726

Lisa 11 Maksuvõlad

	31.12.2006	31.12.2005
Sotsiaalmaks	49473	59781
Kinnipeetud tulumaks	23776	27630
Ettevõtte tulumaks	597	2782
Töötuskindlustusmaks	1077	1806
Pensionikindlustusmakse	771	786
Maksuvõlad kokku	75694	92785


Juhatuse liige

Lisa 12 Võlakohustused

Leping 05-133830-JI Hansapank

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

Laenu jääk 31.12.2006	Summa EUR	Summa EEK
Kuulub maksmisele 2007 a	209170	3272801
Kuulub maksmisele 2008 ja hiljem	1472872	23045437
KOKKU	1682042	26318239

Leping 06-120863-JI-1 Hansapank

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

Laenu jääk 31.12.2006	Summa EUR	Summa EEK
Kuulub maksmisele 2007 a	34998	547603
Kuulub maksmisele 2008 ja hiljem	278000	4349762
KOKKU	312999	4897365

LAENUKOHUSTUSED KOKKU	1995041 EUR	31215604 EEK
------------------------------	------------------------	-------------------------

Lisa 13 Omakapitali lisa

Osaühing 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 osaühinguks. Seisuga 31.12.2004 on osaühingul üks osa nimiväärtusega 486000.- krooni.

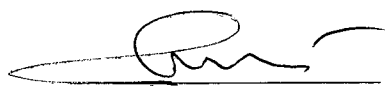
Ettevõtte tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2006. a moodustab 4947535 (31.12.2005. a: 4162598) krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 1088458 (2005. a: 915772) krooni. Seega saab dividendidena välja maksta 3859077 (2005. a: 3246826) krooni.

Lisa 14 Tehingud seotud osapooltega

OÜ Sepa Keskus on müünud teenuseid järgmistele seotud osapooltele:

	2006	2005
OÜ Sepa Turg (ühine omanik ja juhatuse liige)	835230	830640
OÜ Sepa Auto (ühine omanik)	17492	97530
Sepa Kinnisvara OÜ (ühine omanik ja juhatuse liige)	54224	
Sepa Ärikeskus OÜ (ühine omanik ja juhatuse liige)	200388	
Kokku	1107334	928170



Juhatuse liige

OÜ SEPA KESKUS
Majandusaasta aruanne 2006

OÜ Sepa Keskus on ostanud teenuseid järgmistelt seotud osapooltelt:

	2006	2005
Sepa Kinnisvara OÜ	53665	0
Kokku	53665	0

Müügitehingutest tekkinud nõuded seotud osapooltega:

	31.12.2006	31.12.2005
OÜ Sepa Turg	439	215
OÜ Sepa Auto		14293
Sepa Kinnisvara OÜ	1917	
Sepa Ärikeskus OÜ	236000	
Kokku	238356	14508

Laenutehingud seotud osapooltega:

OÜ Sepa Ärikeskus	
Väljaantud laenud	
Saldo 31.12.2005	309600
Laenu tagasimaksed	309600

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 156653 krooni (2005: 156656 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 15 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.


Juhatuse liige

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

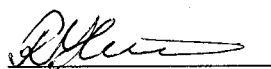
31. märts 2007. a



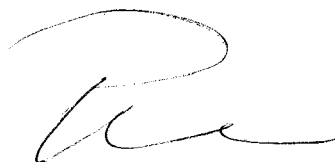
Juhatuse liige

**JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2006 MAJANDUSAASTA
ARUANDELE**

OÜ Sepa Keskus 2006 majandusaasta aruande allkirjastamine 02. aprillil 2007 (aruanne on kinnitatud ainuomaniku otsusega 02. aprillil 2007):



Riina Herne
Nõukogu esimees



Katrin Luikme
Nõukogu liige



Heiki Pant
Nõukogu liige



Rein Pant
Juhatuse liige

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

02.04.2007

OÜ Sepa Keskus juhatus teeb osanikule ettepaneku jaotada 2006 aasta puhaskasum summas 784937 krooni alljärgnevalt:

- | | | |
|---|---------|---------|
| 1. Suunata eelmise perioodi jaotamata kasumisse | 784937 | krooni, |
| 2. Eelmiste perioodide jaotamata kasum | 4162598 | krooni, |
| aruandeaasta kasum | 784937 | krooni, |
| jaotamata kasumi jääk | 4947535 | krooni. |

Rein Pant
juhatuse liige



OÜ SEPA KESKUS OSANIKE NIMEKIRI
seisuga 02.04.07

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

Rein Pant
juhatuse liige



AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

OÜ Sepa Keskus osanikule

Olen kontrollinud OÜ Sepa Keskus 31.12.2006 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet. Raamatupidamise aastaaruande koostamine on ettevõtte juhtkonna kohustus. Audiitori ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasin auditi kooskõlas Eesti Vabariigi auditeerimiseeskirjaga. Nimetatud eeskiri nõuab, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega otsustada, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi. Auditi käigus olen väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Arvan, et sooritatud audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Olen seisukohal, et raamatupidamise aastaaruanne, mis näitab aruandeaasta finantstulemuseks 784 937 krooni kasumit ja bilansimahuks seisuga 31.12.2006 37 937 399 krooni, kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt OÜ Sepa Keskus majandusaasta tulemust ja finantsseisundit seisuga 31.12.2006.a.

Tartus, 31. märts 2007.a.



Anu Harak
Vannutatud audiitor