

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: OSAÜHING SEPISE KINNISVARA

registrikood: 10430693

tänava/talu nimi, Sepise tn 1

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11415

telefon: +372 6401401, +372 6401448

faks: +372 6401408

e-posti aadress: andres@ace.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Konsolideeritud bilanss	5
Konsolideeritud kasumiaruanne	6
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	7
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 9 Osakapital	13
Lisa 10 Müügitulu	14
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 12 Tööjõukulud	14
Lisa 13 Tulumaks	14
Lisa 14 Seotud osapooled	15
Lisa 15 Konsolideerimata bilanss	16
Lisa 16 Konsolideerimata kasumiaruanne	16
Lisa 17 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	17
Lisa 18 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	18
Aruande allkirjad	19
Vandeaudiitori aruanne	20

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

Sepise Kinnisvara OÜ tegeleb kinnisvara üüri ja haldamisega. Ettevõtte üürib klientidele kontori- ja laopindasid Tallinnas, Sepise ja Keevise tänaval asuvas hoonete kompleksis.

Sepise Kinnisvara OÜ kuulub ACE Logistics Group AS ettevõtete kontserni.

Tulud, kulud ja kasum

Sepise Kinnisvara OÜ müügitulu 2023.a. oli 260 088 eurot (2022: 226 976 eurot) ja kasum 275 048 eurot (2022: 162 904 eurot).

Üldine makromajanduslik olukord otsest mõju ettevõtte majandustulemustele aruandeaastal ei avaldanud. Ettevõtte finantstulemus vastas prognoositule. Küll aga muudeti ja otsustati sisse viia kõikidesse üürilepingutesse üürihinna iga-aastase indekseerimise tingimuse, mis edaspidi sõltub tarbijahinnaindeksi aastasest muutusest.

Personal

Kuna Sepise Kinnisvara OÜ ostab kõiki juhtimis-, haldamis- ja raamatupidamisteenused sisse, siis ettevõtte koosseisulisi töötajaid 2023.a. aruandeperioodil ei olnud.

Ettevõtte juhatusel tasusid ei makstud.

Tütarettevõtte

Sepise Kinnisvara OÜ-le kuulub 100 % osalusega tütarettevõtte Peedrega-Peedla Põllud ja Metsad OÜ. Väisriigis Sepise Kinnisvara OÜ-l filiaale registreeritud ei ole.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Sepise Kinnisvara OÜ peamiseks eesmärgiks 2024. aastal on hoida üüripindade kõrget täituvust aktsepteeritaval hinnatasemel. Ettevõtte tugevuseks saab pidada pikaajaliste kliendisuhete olemasolu ja klientide lojaalsust. Sepise Kinnisvara omalt poolt üritab pakkuda klientidele uusi ja kvaliteetsemaid lisateenuseid, mis muutuvad tugevnevas konkurentsitingimustes järjest olulisemaks tagamaks klientide rahulolu.

Investeeringud

Aruandeaastal olulisi investeeringuid kinnisvarasse ei tehtud (2022: 25 100 eurot). 2024. aastaks ei ole olulisi investeeringuid planeeritud.

Dividendipoliitika

Kontserni dividendipoliitika järgi makstakse dividende vastavalt omanike otsusele. Dividendide maksmine otsustatakse iga aasta ning sõltub kontserni tulemustest ja võimalikust investeerimisvajadusest.

Mõningaid suhtarve ettevõtte majandustegevusest (konsolideeritud tulemuste põhjal):

	2023	2022	Arvutusvalem
Puhaskasumi marginaal	106%	72%	Puhaskasum/müügitulu
Ärikasumi marginaal	112%	78%	Ärikasum/müügitulu
Omakapitali puhastootlus	10%	6%	Puhaskasum/perioodi keskmine omakapital
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	3,75	2,23	Käibevarad/lühiajalised kohustised
Omakapitali määr	98%	98%	Omakapital/koguaktivad

Mõningaid suhtarve ettevõtte majandustegevusest (konsolideerimata tulemuste põhjal):

	2023	2022	Arvutusvalem
Puhaskasumi marginaal	102%	64%	Puhaskasum/müügitulu
Ärikasumi marginaal	108%	70%	Ärikasum/müügitulu
Omakapitali puhastootlus	10%	6%	Puhaskasum/perioodi keskmine omakapital
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	3,61	2,11	Käibevarad/lühiajalised kohustised
Omakapitali määr	98%	98%	Omakapital/koguaktivad

Juhtkonna tänase parima teadmise kohaselt Vene-Ukraina sõjal olulist negatiivset mõju ettevõtte tegevusele lähiajal ei ole. Aruandeaastal ei ole Covid-19 levik kontserni tegevusele otsest mõju avaldanud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	162 572	98 403	2
Nõuded ja ettemaksed	31 883	28 514	3
Kokku käibevarad	194 455	126 917	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 737 691	2 635 314	6
Kokku põhivarad	2 737 691	2 635 314	
Kokku varad	2 932 146	2 762 231	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	51 794	56 927	
Kokku lühiajalised kohustised	51 794	56 927	
Kokku kohustised	51 794	56 927	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	8
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 602 492	2 539 588	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	275 048	162 904	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	2 880 352	2 705 304	
Kokku omakapital	2 880 352	2 705 304	
Kokku kohustised ja omakapital	2 932 146	2 762 231	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	260 088	226 976	9
Muud äritulud	102 381	19 814	
Mitmesugused tegevuskulud	-70 560	-69 951	10
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	0	-106	
Muud ärikulud	-1 715	0	
Ärikasum (kahjum)	290 194	176 733	
Intressitulud	1 133	8	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	291 327	176 741	
Tulumaks	-16 279	-13 837	12
Aruandeaasta kasum (kahjum)	275 048	162 904	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	275 048	162 904	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	290 194	176 733	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	0	106	
Muud korrigeerimised	-102 377	-18 838	6
Kokku korrigeerimised	-102 377	-18 732	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-3 370	4 507	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-5 133	-610	
Laekunud intressid	1 134	9	
Kokku rahavood äritegevusest	180 448	161 907	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-25 100	6
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	-25 100	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Makstud dividendid	-100 000	-85 000	
Makstud ettevõtte tulumaks	-16 279	-13 837	12
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-116 279	-98 837	
Kokku rahavood	64 169	37 970	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	98 403	60 433	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	64 169	37 970	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	162 572	98 403	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	2 556	256	2 624 588	2 627 400
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	162 904	162 904
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-85 000	-85 000
31.12.2022	2 556	256	2 702 492	2 705 304
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	275 048	275 048
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-100 000	-100 000
31.12.2023	2 556	256	2 877 540	2 880 352

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Sepise Kinnisvara 2023. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täpsustavad Raamatupidamise Toimikonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud jätkuvuse printsiibist lähtudes.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab Sepise Kinnisvara OÜ ning selle tütarettevõtte finantsnäitajaid konsolideerituna rida-realt. Tütarettevõtte konsolideeritakse alates kuupäevast, mil vastavalt valitseva mõju on kontsernile üle läinud ning nende konsolideerimine lõpetatakse alates kuupäevast, mil kontsernil valitsevat mõju enam ei ole.

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on valitsev mõju. Tütarettevõtet loetakse valitseva mõju all olevaks, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50 % tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist, kui emaettevõtte valitseb tütarettevõtte finants- ja tegevuspoliitikat lepingu või kokkuleppe alusel, või kui emaettevõttel on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamust tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani liikmetest.

Tütarettevõtte kasutab oma aruannete koostamisel samu arvestuspõhimõtteid, mis emaettevõttegi. Konsolideerimise eesmärgil on tütarettevõtte aruandeid vajadusel muudetud selliselt, et need vastaksid emaettevõtte poolt kasutatavatele arvestuspõhimõtetele. Kõik kontsernisisised tehingud, nõuded ja kohustised ning realiseerimata kasumid ja kahjumid kontserni ettevõtete vahel toimunud tehingutelt on raamatupidamise aastaaruandes täies ulatuses elimineeritud. Realiseerimata kahjumeid ei elimineerita, kui sisuliselt on tegemist vara väärtuse langusega.

2023. a konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad emaettevõtte Sepise Kinnisvara OÜ ja tütarettevõtte Peedrega-Peedla Põllud ja Metsad OÜ finantsandmed ja muu info.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Vastavalt Eesti Raamatupidamise seadusele tuleb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldada konsolideeriva üksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata esmased aruanded. Emaettevõtte esmaste aruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel.

Tütarettevõtte osad on emaettevõtte bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena.

Investeeringud tütarettevõttesse on emaettevõtte bilansis kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

Seotud osapooled

Kontsern loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas valitsevat mõju teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele. Seotud osapooled on:

- 1) emaettevõtte ACE Logistics Group AS ning emaettevõtte omanikud;
- 2) teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- 3) Sepise Kinnisvara OÜ juhatuse liikmed;
- 4) eespool nimetatud isikute valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse pangakontodel olev raha.

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse kontserni tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühiajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida kontsern hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtuse meetodil ning õiglase väärtus baseerub iga-aastaselt sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Muud äritulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse kontserni enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

- Muud masinad ja seadmed 3 aastat
- Muu inventar ja IT seadmed 3-5 aastat

Maad ei amortiseerita.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Kapitali- ja kasutusrendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle kontsernile.

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende üldjuhul maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Alates 2019. aastast on võimalik teatud juhul dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat määra saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018. aasta esimene arvesse võetav aasta.

Tulude arvestus

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kus kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodi(de)l, mil nad loovad majanduslikku kasu. Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekitamisel aruandeperioodil või ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt põhikirjale on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal

majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Pangakontod	162 572	98 403
Kokku raha	162 572	98 403

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	29 949	29 949
Ostjatelt laekumata arved	29 949	29 949
Muud nõuded	7	7
Intressinõuded	7	7
Ettemaksed	1 927	1 927
Tulevaste perioodide kulud	1 927	1 927
Kokku nõuded ja ettemaksed	31 883	31 883
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	26 591	26 591
Ostjatelt laekumata arved	26 591	26 591
Muud nõuded	9	9
Intressinõuded	9	9
Ettemaksed	1 914	1 914
Tulevaste perioodide kulud	1 914	1 914
Kokku nõuded ja ettemaksed	28 514	28 514

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	2 730	0	2 098
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	2 730	0	2 098

Vt ka lisa 7

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
10817736	Peedrega-Peedla Põllud ja Metsad OÜ	Eesti	Põllumajandus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2022	31.12.2023	
Peedrega-Peedla Põllud ja metsad OÜ	2 584	2 584	
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 584	2 584	

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	2 591 376
Ostud ja parendused	25 100
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	18 838
31.12.2022	2 635 314
Ostud ja parendused	0
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	102 377
31.12.2023	2 737 691

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	258 755	225 643
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	35 441	36 111

Sepise Kinnisvara OÜ ja tema tütarettevõttele Peedrega-Peedla Põllud ja Metsad OÜ kuuluvate kinnisvarainvesteeringute puhul on õiglase väärtuse määramisel kasutatud sõltumatu eksperdi OÜ Lahe Kinnisvara Hindamine hinnangut turuväärtuste kohta 31.12.2023 ja 31.12.2022.

Maatulundusmaad - haritavad maad (kinnistud) on hinnatud võrdlusmeetodil lähtudes eeldusest, et viimase aastaga on selles turusektoris hinnad tõusnud ca 15% (2022: 38%).

Väljarenditavad objektid (kinnistud) on hinnatud tulumeetodil (diskonteeritud rahavoogude meetod) lähtudes viie aasta neto rahavoogudest ja

objektide eeldatavast turuväärtusest perioodi lõpus kasutades diskontomäära 11% aastas (2022: 10%).

Ärimaad (kinnistud) on hinnatud võrdlusmeetodil lähtudes teostatud võrdlustehingutest, Maa-ameti statistikast ja pakkumistega seotud informatsioonist.

ACE Logistics Group AS-i kuuluvatel ettevõtetel on õigus taotleda Swedbank'lt garantiikirju summas kuni 200 000 eurot (2022: 200 000 eurot), mille tagatiseks on Sepise Kinnisvara OÜ seadnud kaks kinnisvarainvesteeringut bilansilises maksumuses 1 911 500 eurot (31.12.2022 seisuga 1 887 000 eurot).

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	12 886	12 886	
Võlad seotud osapooltele	15	15	
Maksuvõlad	2 730	2 730	4
Saadud ettemaksed	36 163	36 163	
Kokku võlad ja ettemaksed	51 794	51 794	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	15 216	15 216	
Maksuvõlad	2 098	2 098	4
Saadud ettemaksed	39 613	39 613	
Kokku võlad ja ettemaksed	56 927	56 927	

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 309 009	2 169 319
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	568 531	533 173
Kokku tingimuslikud kohustised	2 877 540	2 702 492

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	260 088	226 976
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	260 088	226 976
Kokku müügitulu	260 088	226 976
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine	258 755	225 643
Muud müügitulud	1 333	1 333
Kokku müügitulu	260 088	226 976

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Juhtimisteenus	29 268	29 268	13
Muud kulud	2 291	1 026	
Halduskulud	28 874	30 192	
Juriidilised-ja auditikulud	3 535	3 232	
Maamaks	4 503	4 503	
Kindlustuskulud	2 089	1 730	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	70 560	69 951	

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

2023. aastal juhatuse tööd ei tasustatud.

Lisa 13 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2023		2022	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	100 000	16 279	85 000	13 837
Eesti	100 000	16 279	85 000	13 837
Kokku	100 000	16 279	85 000	13 837

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	ACE Logistics Group AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Ithal Nõukoja AS
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Võlad ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	15	13
Kokku võlad ja ettemaksed	15	13

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	29 268	29 268
Kokku ostetud	29 268	29 268

Aruandeaastal ja eelmisel aastal on seotud osapooltelt ostetud teenuseid.

Aruandeaastal ja eelmisel aastal juhatuse tööd ei tasustatud.

Konsolideeritud kasumiaruandes kajastuvad teenuste ostud real „Mitmesugused tegevuskulud“.

Konsolideeritud bilansis kajastuvad seotud osapoolte kohustised real „Võlad ja ettemaksed“.

Aruandeaastal on emaettevõttele välja kuulutatud ja makstud dividende summas 100 000 eurot (2022 aastal 85 000 eurot).

Lisa 15 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Varad		
Käibevarad		
Raha	154 841	91 714
Nõuded ja ettemaksed	31 883	28 515
Kokku käibevarad	186 724	120 229
Põhivarad		
Finantsinvesteeringud	2 584	2 584
Nõuded ja ettemaksed	24 300	24 300
Kinnisvarainvesteeringud	2 667 391	2 574 214
Kokku põhivarad	2 694 275	2 601 098
Kokku varad	2 880 999	2 721 327
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	51 794	56 927
Kokku lühiajalised kohustised	51 794	56 927
Kokku kohustised	51 794	56 927
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 561 587	2 516 526
Aruandeaasta kasum (kahjum)	264 806	145 062
Kokku omakapital	2 829 205	2 664 400
Kokku kohustised ja omakapital	2 880 999	2 721 327

Lisa 16 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu	259 008	225 896
Muud äritulud	93 181	3 014
Mitmesugused tegevuskulud	-70 522	-69 913
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	0	-106
Muud ärikulud	-1 715	0
Kokku ärikasum (-kahjum)	279 952	158 891
Intressitulud	1 133	8
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	281 085	158 899
Tulumaks	-16 279	-13 837
Aruandeaasta kasum (kahjum)	264 806	145 062

Lisa 17 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	279 952	158 891
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	0	106
Muud korrigeerimised	-93 177	-2 038
Kokku korrigeerimised	-93 177	-1 932
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-3 370	3 427
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-5 133	-610
Laekunud intressid	1 134	8
Kokku rahavood äritegevusest	179 406	159 784
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-25 100
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	-25 100
Rahavood finantseerimistegevusest		
Makstud dividendid	-100 000	-85 000
Makstud ettevõtte tulumaks	-16 279	-13 837
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-116 279	-98 837
Kokku rahavood	63 127	35 847
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	91 714	55 867
Raha ja raha ekvivalentide muutus	63 127	35 847
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	154 841	91 714

Lisa 18 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	2 556	256	2 601 526	2 604 338
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	145 062	145 062
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-85 000	-85 000
31.12.2022	2 556	256	2 661 588	2 664 400
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	-2 584	-2 584
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	43 488	43 488
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2022	2 556	256	2 702 492	2 705 304
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	264 805	264 805
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-100 000	-100 000
31.12.2023	2 556	256	2 826 393	2 829 205
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	-2 584	-2 584
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	53 731	53 731
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2023	2 556	256	2 877 540	2 880 352

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.03.2024

OSAÜHING SEPISE KINNISVARA (registrikood: 10430693) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES MATKUR	Juhatuse liige	07.03.2024

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Sepise Kinnisvara osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud osaühing Sepise Kinnisvara ja tema tütarettevõtte (kontsern) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2023 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisa, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt kontserni konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme kontsernist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusel.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahknep oluliselt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama kontserni suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas kontserni likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad kontserni raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mittevastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärtesitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;

- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks kontserni sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust kontserni suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada kontserni suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis;
- hangime kontserni majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada aramus kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Me vastutame kontserni auditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Sven Siling

Vandeaudiitori number 502

Aktsiaselts BDO Eesti

Audiitorettevõtja tegevusloa number 1

Veskiposti tn 2, Tallinn, Harju maakond, 10138

07.03.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

OSAÜHING SEPISE KINNISVARA (registrikood: 10430693) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SVEN SILING	Vandeaudiitor	07.03.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 602 492
Aruandeaasta kasum (kahjum)	275 048
Kokku	2 877 540
Jaotamine	
Dividendideks	200 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 677 540
Kokku	2 877 540

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	259008	100.00%	Jah