

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021**ärinimi: OSAÜHING SEPISE KINNISVARA****registrikood:** 10430693

tänava/talu nimi, Sepise tn 1

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 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	12
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	14
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	15
Lisa 10 Osakapital	15
Lisa 11 Müügitulu	15
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 13 Tööjõukulud	16
Lisa 14 Tulumaks	16
Lisa 15 Seotud osapooled	16
Lisa 16 Sündmused pärast aruandekuupäeva	17
Lisa 17 Konsolideerimata bilanss	18
Lisa 18 Konsolideerimata kasumiaruanne	18
Lisa 19 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	19
Lisa 20 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	20
Aruande allkirjad	21
Vandeaudiitori aruanne	22

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 2021.a. oli 202 387 eurot ja kasum 274 240 eurot.

Personal

Kuna Sepise Kinnisvara OÜ ostab kõiki juhtimis-, haldamis- ja raamatupidamisteenused sisse, siis ettevõttel koosseisulisi töötajaid 2021.a. aruandeperioodil ei olnud.

Ettevõtte juhatusele 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 2022. 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.

Mõningaid suhtarve ettevõtte majandustegevusest (konsolideeritud tulemuste põhjal):

	2021	2020	Arvutusvalem
Puhaskasumi marginaal	136%	37%	Puhaskasum/müügitulu
Äri kasumi marginaal	146%	52%	Äri kasum/müügitulu
Omakapitali puhastootlus	11%	3%	Puhaskasum/perioodi keskmine omakapital
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	1,62	0,91	Käibevarad/lühiajalised kohustised
Omakapitali määr	98%	97%	Omakapital/koguaktiivid

Mõningaid suhtarve ettevõtte majandustegevusest (konsolideerimata tulemuste põhjal):

	2021	2020	Arvutusvalem
Puhaskasumi marginaal	135%	35%	Puhaskasum/müügitulu
Ärikasumi marginaal	146%	50%	Ärikasum/müügitulu
Omakapitali puhastootlus	11%	3%	Puhaskasum/perioodi keskmine omakapital
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	1,53	0,84	Käibevarad/lühiajalised kohustised
Omakapitali määr	98%	97%	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)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	60 433	51 468	2
Nõuded ja ettemaksed	33 021	7 156	3
Kokku käibevarad	93 454	58 624	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 591 376	2 473 266	6
Materiaalsed põhivarad	106	947	7
Kokku põhivarad	2 591 482	2 474 213	
Kokku varad	2 684 936	2 532 837	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	57 536	64 677	8
Kokku lühiajalised kohustised	57 536	64 677	
Kokku kohustised	57 536	64 677	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	10
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 350 348	2 401 865	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	274 240	63 483	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	2 627 400	2 468 160	
Kokku omakapital	2 627 400	2 468 160	
Kokku kohustised ja omakapital	2 684 936	2 532 837	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	202 387	170 921	11
Muud äritulud	161 063	6 832	
Mitmesugused tegevuskulud	-59 376	-80 709	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-841	-840	7
Muud ärikulud	-7 665	-8 049	
Ärikasum (kahjum)	295 568	88 155	
Intressitulud	9	8	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	295 577	88 163	
Tulumaks	-21 337	-24 680	14
Aruandeaasta kasum (kahjum)	274 240	63 483	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	274 240	63 483	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	295 568	88 155	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	841	840	7
Muud korrigeerimised	-114 149	6 609	6
Kokku korrigeerimised	-113 308	7 449	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-52 951	2 819	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-7 140	25 303	8
Laekunud intressid	8	7	
Kokku rahavood äritegevusest	122 177	123 733	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-4 757	0	
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	27 882	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	23 125	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Makstud dividendid	-115 000	-115 000	
Makstud ettevõtte tulumaks	-21 337	-24 680	14
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-136 337	-139 680	
Kokku rahavood	8 965	-15 947	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	51 468	67 415	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	8 965	-15 947	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	60 433	51 468	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2019	2 556	256	2 516 865	2 519 677
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	63 483	63 483
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-115 000	-115 000
31.12.2020	2 556	256	2 465 348	2 468 160
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	274 240	274 240
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-115 000	-115 000
31.12.2021	2 556	256	2 624 588	2 627 400

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Sepise Kinnisvara 2021. 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 valitsev 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.

Äriühenduse käigus uute tütarettevõtete soetusi kajastatakse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes ostumeetodil, kui äriühendus ei toimunud ühise valitseva mõju all. Ostumeetodil kajastatavate äriühenduste soetusmaksumus jagatakse varade, kohustiste ja tingimuslike kohustiste õiglastele väärtustele omandamise kuupäeva seisuga. See osa soetusmaksumusest, mis ületab soetatud varade, kohustiste ja tingimuslike kohustiste õiglast väärtust, kajastatakse firmaväärtusena. Juhul, kui õiglane väärtus ületab soetusmaksumust, siis see vahe (negatiivne firmaväärtus) kajastatakse koheselt täies ulatuses perioodi tuluna.

2021. a konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad emaettevõtte Sepise Kinnisvara OÜ ja tütarettevõtte

Peedrega-Peedla Põllud ja Metsad OÜ finantsandmed ja muu info.

Tütär- 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 vähendamisena.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud 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 laekuvas 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 õiglases 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.

Juhul kui kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust ei ole usaldusväärselt võimalik määrata, kajastatakse kinnisvarainvesteering soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum.

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 akumulieeritud 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. Kasutusrendimaksed 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 kaasnevat kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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 maksumäär 14/86. Seda soodsamat määra saab kasutada dividendimakselse, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018. aasta esimene arvesse võetav aasta.

Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja –kohustised ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustised, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber Eurodesse ametlikult kehtivate Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Tulude arvestus

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases 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)

	31.12.2021	31.12.2020
Pangakontod	60 433	51 468
Kokku raha	60 433	51 468

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	31 473	31 473	
Ostjatelt laekumata arved	31 473	31 473	
Nõuded seotud osapoolte vastu	0	0	15
Muud nõuded	8	8	
Intressinõuded	8	8	
Ettemaksed	1 540	1 540	
Tulevaste perioodide kulud	1 540	1 540	
Kokku nõuded ja ettemaksed	33 021	33 021	

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	6 373	6 373	
Ostjatelt laekumata arved	6 373	6 373	
Nõuded seotud osapoolte vastu	0	0	15
Muud nõuded	8	8	
Intressinõuded	8	8	
Ettemaksed	775	775	
Tulevaste perioodide kulud	775	775	
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 156	7 156	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	2 191	0	1 877
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	2 191	0	1 877

Vt. ka lisa 8

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
10817736	Peedrega-Peedla Põllud ja Metsad OÜ	Eesti	Põllumajandus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2020	31.12.2021
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	
31.12.2019	2 479 875
Ostud ja parendused	0
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-6 609
31.12.2020	2 473 266
Ostud ja parendused	4 757
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	114 149
Müügid	-796
31.12.2021	2 591 376

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	201 054	170 452
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	33 185	35 645
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	47 711	0

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 31.12.2021 ja 31.12.2020.

Maatulundusmaad - haritavad maad (kinnistud) on hinnatud võrdlusmeetodil lähtudes eeldusest, et viimase aastaga on selles turusektoris hinnad tõusnud ca 2,5% (2020: 20%).

Väljarenditavad objektid (kinnistud) on hinnatud tulumeetodil (diskonteeritud rahavoogude meetod) lähtudes viie aasta neto rahavoogudest ja objektide eeldatavast turuväärtusest perioodi lõpus kasutades diskontomäära 10% aastas (2020: 10%).

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

seotud informatsioonist.

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2019			
Soetusmaksumus	12 598	6 551	19 149
Akumuleeritud kulum	-12 598	-4 764	-17 362
Jääkmaksumus	0	1 787	1 787
Ostud ja parendused	0	0	0
Amortisatsioonikulu	0	-840	-840
31.12.2020			
Soetusmaksumus	12 598	6 551	19 149
Akumuleeritud kulum	-12 598	-5 604	-18 202
Jääkmaksumus	0	947	947
Ostud ja parendused	0	0	0
Amortisatsioonikulu	0	-841	-841
31.12.2021			
Soetusmaksumus	12 598	6 551	19 149
Akumuleeritud kulum	-12 598	-6 445	-19 043
Jääkmaksumus	0	106	106

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	16 033	16 033	
Maksuvõlad	2 191	2 191	4
Saadud ettemaksed	39 312	39 312	
Kokku võlad ja ettemaksed	57 536	57 536	
	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	8 125	8 125	
Maksuvõlad	1 877	1 877	4
Saadud ettemaksed	54 675	54 675	
Kokku võlad ja ettemaksed	64 677	64 677	

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 108 275	1 978 209
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	516 313	487 139
Kokku tingimuslikud kohustised	2 624 588	2 465 348

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	202 387	170 921
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	202 387	170 921
Kokku müügitulu	202 387	170 921
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine	201 054	170 452
Muud müügitulud	1 333	469
Kokku müügitulu	202 387	170 921

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Juhtimisteenus	29 268	29 268	15
Muud kulud	2 270	20 578	
Halduskulud	19 496	21 506	
Juriidilised-ja auditikulud	2 068	3 242	
Maamaks	4 505	4 505	
Kindlustuskulud	1 769	1 610	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	59 376	80 709	

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

2021. aastal juhatuse tööd ei tasustatud.

Lisa 14 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2021		2020	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	115 000	21 337	115 000	24 680
Eesti	115 000	21 337	115 000	24 680
Kokku	115 000	21 337	115 000	24 680

Lisa 15 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	31.12.2021	31.12.2020
Võlad ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	36
Kokku võlad ja ettemaksed	0	36

MÜÜDUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	0	1 798
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	51 578
Kokku müüdnud	0	53 376

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	29 268	29 268
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	0
Kokku ostetud	29 268	29 268

Aruandeaastal ja eelmisel aastal on seotud osapooltelt ostetud teenuseid ning eelmisel aastal on ka müüdnud teenuseid seotud osapooltele.

Aruandeaastal ja eelmisel aastal juhatuse tööd ei tasustatud.

Konsolideeritud kasumiaruandes kajastuvad teenuste müügid real „Müügitulu“ ja teenuste ostud real „Mitmesugused tegevuskulud“.

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

Aruandeaastal on emaettevõttele välja kuulutatud ja makstud dividende summas 115 000 eurot (2020 aastal 115 000 eurot).

Lisa 16 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Juhtkonna tänase parima teadmise kohaselt Vene-Ukraina sõjal olulist negatiivset mõju ettevõtte tegevusele lähiajal ei ole.

Lisa 17 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Varad		
Käibevarad		
Raha	55 867	46 864
Nõuded ja ettemaksed	31 941	7 156
Kokku käibevarad	87 808	54 020
Põhivarad		
Finantsinvesteeringud	2 584	2 584
Nõuded ja ettemaksed	24 300	24 300
Kinnisvarainvesteeringud	2 547 076	2 430 067
Materiaalsed põhivarad	106	946
Kokku põhivarad	2 574 066	2 457 897
Kokku varad	2 661 874	2 511 917
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	57 536	64 677
Kokku lühiajalised kohustised	57 536	64 677
Kokku kohustised	57 536	64 677
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 329 428	2 384 086
Aruandeaasta kasum (kahjum)	272 098	60 342
Kokku omakapital	2 604 338	2 447 240
Kokku kohustised ja omakapital	2 661 874	2 511 917

Lisa 18 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu	201 307	170 543
Muud äritulud	159 963	4 032
Mitmesugused tegevuskulud	-59 338	-80 672
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-841	-840
Muud ärikulud	-7 665	-8 049
Kokku ärikasum (-kahjum)	293 426	85 014
Intressitulud	9	8
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	293 435	85 022
Tulumaks	-21 337	-24 680
Aruandeaasta kasum (kahjum)	272 098	60 342

Lisa 19 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	293 426	85 014
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	841	840
Muud korrigeerimised	-113 049	9 409
Kokku korrigeerimised	-112 208	10 249
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-51 871	2 819
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-7 140	25 303
Laekunud intressid	8	7
Kokku rahavood äritegevusest	122 215	123 392
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-4 757	0
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	27 882	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	23 125	0
Rahavood finantseerimistegevusest		
Makstud dividendid	-115 000	-115 000
Makstud ettevõtte tulumaks	-21 337	-24 680
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-136 337	-139 680
Kokku rahavood	9 003	-16 288
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	46 864	63 152
Raha ja raha ekvivalentide muutus	9 003	-16 288
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	55 867	46 864

Lisa 20 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2019	2 556	256	2 499 086	2 501 898
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	60 342	60 342
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-115 000	-115 000
31.12.2020	2 556	256	2 444 428	2 447 240
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	23 504	23 504
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2020	2 556	256	2 465 348	2 468 160
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	272 098	272 098
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-115 000	-115 000
31.12.2021	2 556	256	2 601 526	2 604 338
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	25 646	25 646
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2021	2 556	256	2 624 588	2 627 400

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.04.2022

OSAÜHING SEPISE KINNISVARA (registrikood: 10430693) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES MATKUR	Juhatuse liige	29.04.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osahing Sepise Kinnisvara osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud osahing Sepise Kinnisvara ja tema tütaretevõtte (kontsern) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2021 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt kontserni konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2021 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 „Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme kontsernist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide 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 arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori 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 lahkneb oluliselt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme teatud 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.

Vandeaudiitori 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 vandeaudiitori 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 auditiprotseduuriid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus 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 märkimisväärselt 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 arvamus. 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 arvamus 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

Auditiorettevõtja tegevusloa number 1

Veskiposti tn 2, Tallinn, Harju maakond, 10138

29.04.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

OSAÜHING SEPISE KINNISVARA (registrikood: 10430693) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SVEN SILING	Vandeaudiitor	29.04.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 350 348
Aruandeaasta kasum (kahjum)	274 240
Kokku	2 624 588
Jaotamine	
Dividendideks	85 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 539 588
Kokku	2 624 588

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	201307	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
AS ACE Logistics Group	10523510	Eesti	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6401448
Telefon	+372 6401401
Faks	+372 6401408
E-posti aadress	andres@ace.ee