

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

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	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	15
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	19
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 2019.a. oli 214 746 eurot ja kasum 159 214 eurot.

Personal

Kuna Sepise Kinnisvara OÜ ostab kõiki juhtimis-, haldamis- ja raamatupidamisteenused sisse, siis ettevõttel koosseisulisi töötajaid 2019.a. aruandeperioodil ei olnud.

Ettevõtte juhatusele tasusid ei makstud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Sepise Kinnisvara OÜ peamiseks eesmärgiks 2020. 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:

	2019	2018	Arvutusvalem
Puhaskasumi marginaal	74%	99%	Puhaskasum/müügitulu
Äri kasumi marginaal	90%	99%	Äri kasum/müügitulu
Omakapitali puhastootlus	7%	9%	Puhaskasum/perioodi keskmine omakapital
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	1,97	4,03	Käibevarad/lühiajalised kohustised
Omakapitali määär	98%	99%	Omakapital/koguaktivad

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Valitsus kuulutas 12. märtsil 2020 seoses koroonaviiruse pandeemilise levikuga maailmas ja viiruse tõenäolise Eesti-sisese leviku laienemisega riigis välja eriolukorra. Koroonaviiruse puhang on põhjustanud probleeme üldisele majanduskeskkonnale ja ettevõtetele.

Eeltoodust tulenevalt on ettevõtte kasutusele võtnud järgnevad meetmed: vähendatud on renditasusid, et tagada renditulude piisavas mahus jätkamine.

Juhatus on koroonaviiruse puhangut käsitlenud mittekorrigeeriva aruandekuupäeva järgse sündmusena. Kuna olukord on võrdlemisi ebakindel ja areneb kiiresti, siis ei ole koroonaviiruse võimaliku mõju kvantitatiivne hindamine hetkel otstarbekas. Finantsmõjud kajastatakse ettevõtte aruandluses 2020. aastal.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	67 415	75 753	2
Nõuded ja ettemaksed	9 974	13 339	3
Kokku käibevarad	77 389	89 092	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 479 875	2 433 353	6
Materiaalsed põhivarad	1 787	127	7
Kokku põhivarad	2 481 662	2 433 480	
Kokku varad	2 559 051	2 522 572	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	39 374	22 109	8
Kokku lühiajalised kohustised	39 374	22 109	
Kokku kohustised	39 374	22 109	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	10
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 357 651	2 289 034	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	159 214	208 617	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	2 519 677	2 500 463	
Kokku omakapital	2 519 677	2 500 463	
Kokku kohustised ja omakapital	2 559 051	2 522 572	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	214 746	209 209	11
Muud äritulud	46 522	83 722	6
Mitmesugused tegevuskulud	-63 722	-77 512	12
Tööjõukulud	0	-1 908	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-864	-378	7
Muud ärikulud	-2 475	-4 521	
Ärikasum (kahjum)	194 207	208 612	
Intressitulud	7	5	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	194 214	208 617	
Tulumaks	-35 000	0	14
Aruandeaasta kasum (kahjum)	159 214	208 617	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	159 214	208 617	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	194 207	208 612	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	864	378	7
Muud korrigeerimised	-46 522	-83 722	6
Kokku korrigeerimised	-45 658	-83 344	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	3 367	-236	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	17 265	-4 845	8
Laekunud intressid	5	3	
Kokku rahavood äritegevusest	169 186	120 190	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-2 524	0	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-16 000	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 524	-16 000	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Makstud intressid	0	-70 000	
Makstud dividendid	-140 000	0	
Makstud ettevõtte tulumaks	-35 000	0	14
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-175 000	-70 000	
Kokku rahavood	-8 338	34 190	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	75 753	41 563	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-8 338	34 190	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	67 415	75 753	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2017	2 556	256	2 289 034	2 291 846
Aruandeaasta kasum (kahjum)			208 617	208 617
31.12.2018	2 556	256	2 497 651	2 500 463
Aruandeaasta kasum (kahjum)			159 214	159 214
Väljakuulutatud dividendid			-140 000	-140 000
31.12.2019	2 556	256	2 516 865	2 519 677

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Sepise Kinnisvara 2019. 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 alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud jätkuvuse printsiibist lähtudes.

Aruandeperioodil on täpsustatud lisa 6 toodud kinnisvarainvesteeringutega otseselt seotud haldamiskulude klassifitseerimist, mille tõttu ei ole lisa 12 toodud juhtimisteenuse kulud (31.12.2018 ja 31.12.2019 summas 27 876 eurot) enam lisa 6 esitatud kui otsesed haldamiskulud. Seetõttu on lisa 6 võrdlusandmetena 31.12.2018 seisuga esitatud haldamiskulusid vähendatud 27 876 euro võrra. Eelpool kirjeldatud täpsustus ei mõjuta ärikasumit.

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 õiglasele väärtustele omandamise kuupäeva seisuga. See osa soetusmaksumusest, mis ületab soetatud varade, kohustiste ja tingimuslike kohustiste õiglast väärtust, kajastatakse firmaväärtusena. Juhul, kui õiglase väärtus ületab soetusmaksumust, siis see vahe (negatiivne firmaväärtus) kajastatakse koheselt täies ulatuses perioodi tuluna.

2019. 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

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

- 1) emaettevõtte (ning emaettevõtte omanikud);
- 2) teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- 3) ettevõtte 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 ettevõtte 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 ettevõtte 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 õiglaselt 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 ettevõtte 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 tööõudlust 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. Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasusse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

Kapitali- ja kasutusrendid

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

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 maksamisele 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 maksumäära 14/86. Seda soodsamat määra saab kasutada dividendimaksele, 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 Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustised ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustised, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber Eurodesse ametlikult kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Tulude arvestus

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.

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)

	31.12.2019	31.12.2018
Pangakontod	67 415	75 753
Kokku raha	67 415	75 753

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	1 874	1 874	
Ostjatelt laekumata arved	1 874	1 874	
Nõuded seotud osapoolte vastu	6 553	6 553	15
Muud nõuded	7	7	
Intressinõuded	7	7	
Ettemaksed	1 540	1 540	
Tulevaste perioodide kulud	1 540	1 540	
Kokku nõuded ja ettemaksed	9 974	9 974	

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	3 829	3 829	
Ostjatelt laekumata arved	3 829	3 829	
Nõuded seotud osapoolte vastu	7 965	7 965	15
Muud nõuded	5	5	
Intressinõuded	5	5	
Ettemaksed	1 540	1 540	
Tulevaste perioodide kulud	1 540	1 540	
Kokku nõuded ja ettemaksed	13 339	13 339	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	5 609	0	2 481
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	5 609	0	2 481

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
10817736	Peedrega-Peedla Põllud ja Metsad OÜ	Eesti	Põllumajandus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2018	31.12.2019
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	
31.12.2017	2 333 631
Ostud ja parendused	16 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	83 722
31.12.2018	2 433 353
Ostud ja parendused	0
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	46 522
31.12.2019	2 479 875

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	214 655	209 209
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	34 472	46 080

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 31.12.2019 ja 31.12.2018

Maatulundusmaad - haritavad maad (kinnistud) on hinnatud võrdlusmeetodil lähtudes eeldusest, et viimase aastaga on selles turusektoris hinnad tõusnud ca 20% (2018: 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 (2018: 10%).

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

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Kokku
31.12.2017			
Soetusmaksumus	12 598	4 027	16 625
Akumuleeritud kulum	-12 598	-3 522	-16 120
Jääkmaksumus	0	505	505
Amortisatsioonikulu	0	-378	-378
31.12.2018			
Soetusmaksumus	12 598	4 027	16 625
Akumuleeritud kulum	-12 598	-3 900	-16 498
Jääkmaksumus	0	127	127
Ostud ja parendused	0	2 524	2 524
Amortisatsioonikulu	0	-864	-864
31.12.2019			
Soetusmaksumus	12 598	6 551	19 149
Akumuleeritud kulum	-12 598	-4 764	-17 362
Jääkmaksumus	0	1 787	1 787

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	10 689	10 689	
Maksuvõlad	5 609	5 609	4
Saadud ettemaksed	23 076	23 076	
Kokku võlad ja ettemaksed	39 374	39 374	
	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	12 552	12 552	
Maksuvõlad	2 481	2 481	4
Saadud ettemaksed	7 076	7 076	
Kokku võlad ja ettemaksed	22 109	22 109	

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 016 748	1 998 121
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	500 117	499 530
Kokku tingimuslikud kohustised	2 516 865	2 497 651

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	214 746	209 209
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	214 746	209 209
Kokku müügitulu	214 746	209 209
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine	214 368	208 830
Muud müügitulud	378	379
Kokku müügitulu	214 746	209 209

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Juhtimisteenus	27 876	27 876
Muud kulud	6 898	7 176
Halduskulud	19 121	34 766
Juriidilised-ja auditikulud	3 575	1 684
Maamaks	4 531	4 517
Kindlustuskulud	1 721	1 493
Kokku mitmesugused tegevuskulud	63 722	77 512

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	0	1 426
Sotsiaalmaksud	0	471
Muud	0	11
Kokku tööjõukulud	0	1 908

2019. aastal juhatuse tööd ei tasustatud.

Lisa 14 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2019		2018	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	140 000	35 000	0	0
Eesti	140 000	35 000	0	0
Kokku	140 000	35 000	0	0

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	ACE Logistics Group AS
--	------------------------

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	202	0	369	38
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	6 351	0	7 596	0

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Emaettevõtja	27 876	5 832	27 876	5 580
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	156 971	0	148 662

Tehingud seotud osapooltega sisaldavad teenuste müüke ja oste.

Konsolideeritud kasumiaruandes kajastuvad teenuste müügid real „Müügitud“ ja teenuste ostud real „Mitmesugused tegevuskulud“. Konsolideeritud bilansis kajastuvad seotud osapoolte nõuded real „Nõuded ja ettemaksed“ ja seotud osapoolte kohustised real „Võlad ja ettemaksed“.

Sepise Kinnisvara OÜ kinnistu, mille bilansiline väärtus seisuga 31.12.2019 on 1 880 000 eurot, on seotud tagatiseks seotud osapoolte pangalaenu kohustuse katteks. Nimetatud laen lõppes 2019. aasta juunikuus.

Lisa 16 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Valitsus kuulutas 12. märtsil 2020 seoses koroonaviiruse pandeemilise levikuga maailmas ja viiruse tõenäolise Eesti-sisese leviku laienemisega riigis välja eriolukorra. Koroonaviiruse puhang on põhjustanud probleeme üldisele majanduskeskkonnale ja ettevõtetele. Eeltoodust tulenevalt on ettevõtte kasutusele võtnud järgnevad meetmed: vähendatud on renditasusid, et tagada renditulude piisavas mahus jätkamine.

Juhatus on koroonaviiruse puhangut käsitlenud mittekorrigeeriva aruandekuupäeva järgse sündmusena. Kuna olukord on võrdlemisi ebakindel ja areneb kiiresti, siis ei ole koroonaviiruse võimaliku mõju kvantitatiivne hindamine hetkel otstarbekas. Finantsmõjud kajastatakse ettevõtte aruandluses 2020. aastal.

Lisa 17 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Varad		
Käibevarad		
Raha	63 152	71 805
Nõuded ja ettemaksed	9 974	13 339
Kokku käibevarad	73 126	85 144
Põhivarad		
Finantsinvesteeringud	2 584	2 584
Nõuded ja ettemaksed	24 300	24 300
Kinnisvarainvesteeringud	2 439 476	2 396 611
Materiaalsed põhivarad	1 786	127
Kokku põhivarad	2 468 146	2 423 622
Kokku varad	2 541 272	2 508 766
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	39 374	22 109
Kokku lühiajalised kohustised	39 374	22 109
Kokku kohustised	39 374	22 109
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 343 845	2 281 693
Aruandeaasta kasum (kahjum)	155 241	202 152
Kokku omakapital	2 501 898	2 486 657
Kokku kohustised ja omakapital	2 541 272	2 508 766

Lisa 18 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2019	2018
Müügitulu	214 368	208 830
Muud äritulud	42 864	77 598
Mitmesugused tegevuskulud	-63 710	-77 474
Tööjõukulud	0	-1 908
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-864	-378
Muud ärikulud	-2 424	-4 521
Kokku ärikasum (-kahjum)	190 234	202 147
Intressitulud	7	5
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	190 241	202 152
Tulumaks	-35 000	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	155 241	202 152

Lisa 19 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2019	2018
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	190 234	202 147
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	864	378
Muud korrigeerimised	-42 864	-77 598
Kokku korrigeerimised	-42 000	-77 220
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	3 367	-236
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	17 265	-4 845
Laekunud intressid	5	3
Kokku rahavood äritegevusest	168 871	119 849
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-2 524	0
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-16 000
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 524	-16 000
Rahavood finantseerimistegevusest		
Makstud intressid	0	-70 000
Makstud dividendid	-140 000	0
Makstud ettevõtte tulumaks	-35 000	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-175 000	-70 000
Kokku rahavood	-8 653	33 849
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	71 805	37 956
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-8 653	33 849
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	63 152	71 805

Lisa 20 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2017	2 556	256	2 281 693	2 284 505
Aruandeaasta kasum (kahjum)			202 152	202 152
31.12.2018	2 556	256	2 483 845	2 486 657
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus			-2 584	-2 584
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil			16 390	16 390
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2018	2 556	256	2 497 651	2 500 463
Aruandeaasta kasum (kahjum)			155 241	155 241
Väljakuulutatud dividendid			-140 000	-140 000
31.12.2019	2 556	256	2 499 086	2 501 898
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus			-2 584	-2 584
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil			20 363	20 363
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2019	2 556	256	2 516 865	2 519 677

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.04.2020

OSAÜHING SEPISE KINNISVARA (registrikood: 10430693) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES MATKUR	Juhatuse liige	09.04.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Sepise Kinnisvara osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud osaühing Sepise Kinnisvara ja tema tütarettevõtte (koos kontsern) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2019 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 31.12.2019 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 eetikakodeksiga (Eesti) (eetikakodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakodeksi (EE) 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 asjaomast 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 oluliselt lahknab 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 mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärarvutuste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamusel 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 vandeauditori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori 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 finantssteabe 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 auditiarvamusel 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 Siliing

Vandeauditori number 502

BDO Eesti AS

Auditiorettevõtja tegevusloa number 1

A. H. Tammsaare tee 47, Tallinn, Harju maakond, 11316

09.04.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

OSAÜHING SEPISE KINNISVARA (registrikood: 10430693) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SVEN SILING	Vandeaudiitor	09.04.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 357 651
Aruandeaasta kasum (kahjum)	159 214
Kokku	2 516 865
Jaotamine	
Dividendideks	115 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 401 865
Kokku	2 516 865

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	214368	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